



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 05/12/2022

N/Réf. : BXL21324_700_PREA **BRUXELLES. Rue au Beurre, 46**
Gest. : AH (= ensemble classé formé par les maisons traditionnelles situées 28-49 rue au
V/Réf. : 2043-586/20/2022-448PR Beurre et l'impasse du Métier ; maison n° 46 classée pour totalité)
Corr: C. Jacques AVIS PRÉALABLE : aménagement des étages en logements : diminution du
NOVA : / nombre de logements

Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 28/11/2022, nous vous communiquons *l'avis* formulé par la CRMS en sa séance du 30/11/2022, concernant la demande sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL



Façade, organisation en plan et vue aérienne (documents issus de l'État de référence © Urban.brussels)

Le dossier concerne le bien situé 46, rue au Beurre (statut patrimonial mentionné sous rubrique), qui se compose d'une maison à rue, de deux *achterhuizen* et de constructions annexes articulées autour de deux cours intérieures partiellement fermées.

En 2021, le bien a fait l'objet d'une demande de permis unique portant sur la restauration / rénovation du bien ainsi que sur la régularisation d'aménagements réalisés en infraction, dont cinq unités de logement aux étages. Elle a fait l'objet d'un avis défavorable rendu par la CRMS en sa séance du 10/03/2021, suivi d'un refus de permis daté du 15/03/2022 (avis consultable sur le site web de la CRMS, via le lien suivant :

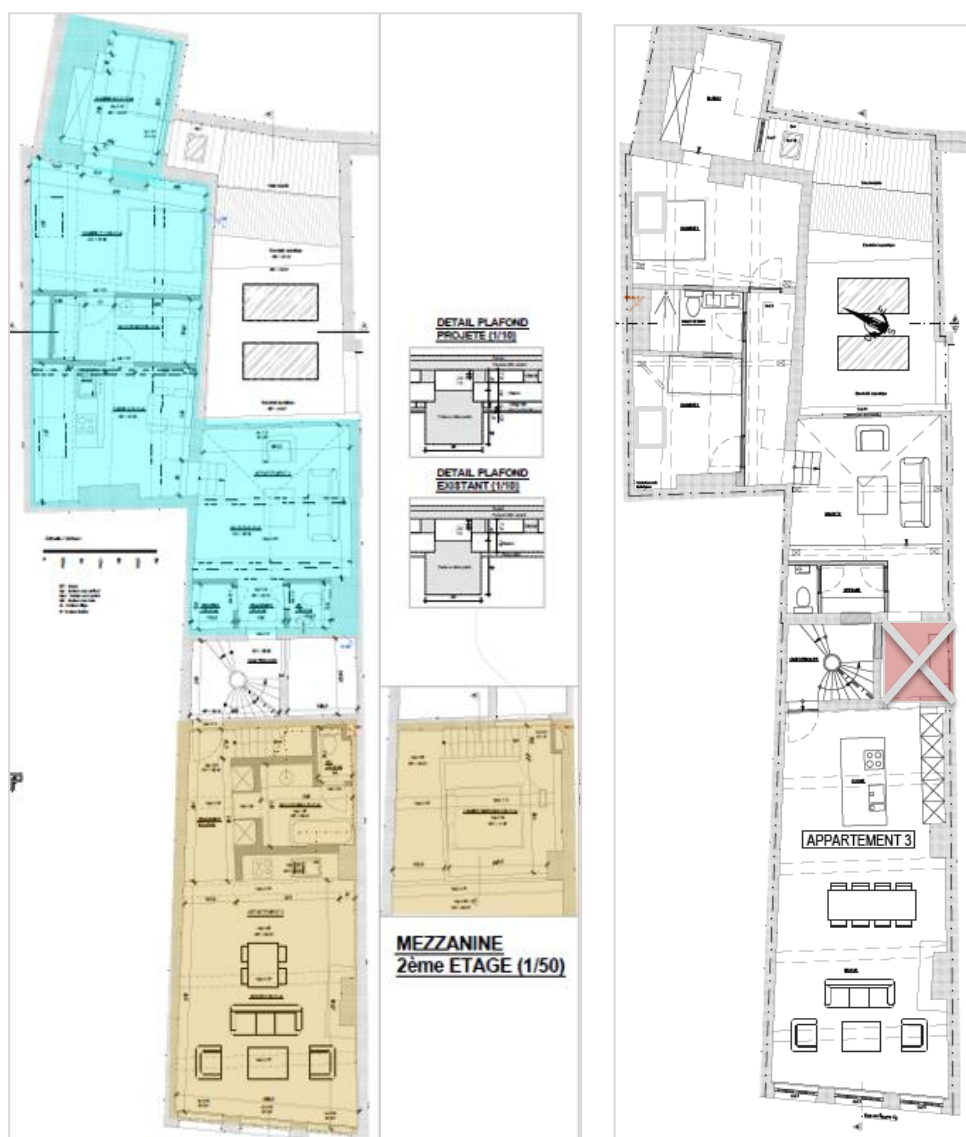
https://crms.brussels/sites/default/files/avis/670/BXL21324_670_PUN_Beurre_46.pdf)

1/3

L'avis défavorable était motivé par les raisons suivantes :

1. le manque de connaissance du bâti, en particulier de son état avant les travaux illicites,
2. la lourdeur du programme,
3. les lacunes dans la détermination des travaux intérieurs et extérieurs à effectuer,
4. la philosophie d'intervention peu respectueuse du bâti.

En réponse au point 2, la présente demande de principe propose de diminuer le programme d'un appartement. Le nombre total de logements serait ainsi réduit de 5 à 4 en créant au second étage un appartement 2 chambres à la place de la situation de fait avec un studio et un appartement une chambre. Ce changement implique la suppression du niveau à mezzanine, la réalisation d'une ouverture vers l'arrière maison ainsi que la fermeture de la courette intérieure.



Plans du 2^e étage : proposition 2021 et 2022 (documents joints à la demande)

AVIS

La CRMS est favorable à la proposition d'alléger le programme d'occupation du bien. La suppression d'une unité de logement, par exemple au 2^e étage, permet de supprimer certains des cloisonnements envisagés par le projet initial et d'ainsi renforcer les qualités spatiales du lieu. La plus grande mixité de logements permet également une occupation plus stable de la maison et garantit sa bonne conservation à long terme. Cette proposition suppose cependant que les aménagements respectent les dispositions du Titre II du RRU en matière d'habitabilité. À cet égard, l'éclairage naturel des deux chambres et de l'annexe prévu selon la proposition actuelle pose question et devra être réévalué.

Si la réduction du programme constitue donc une piste patrimonialement intéressante pour requalifier le bien, cette option n'enlève rien à l'importance de fonder le projet sur une meilleure connaissance du bâti. La CRMS réitère dès lors sa demande formulée en 2021 de procéder au préalable à une étude historique et archéologique du bâti et de mieux documenter son état d'avant les travaux illicites pour motiver les choix définitifs. Elle rappelle aussi que les travaux à effectuer devront adopter une philosophie d'intervention plus respectueuse du bâti ancien.

Sur ces points, étant donné que la demande actuelle n'y apporte pas de réponses, la Commission confirme l'ensemble de ses remarques développées dans son avis défavorable de 2021 (voir ci-dessus).

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. à : cjacques@urban.brussemls ; sbuelickx@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; crms@urban.brussels ;