



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibaut Jossart
Directeur

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 24/08/2023

N/Réf. : BXL20300_
BXL22402_712_PUN
Gest. : GM
V/Réf. : 2043-0079/03/2023-121PR /
Corr DPC: A.C. Noël
NOVA : 04/PFU/1893392
Corr DU: D. Soubri / J. Doignies

BRUXELLES. Quai au Bois à Brûler, 29-31 et 33
(= porte cochère du n° 33 classée comme monument / partie avant des deux biens en ZP de la maison classée n° 25 / maison n° 33 inscrite à l'Inventaire)
PERMIS UNIQUE : Rénover, transformer et revoir les affectations des 2 bâtiments comme suit :

- conservation et rénovation du commerce au RDC côté rue ;
- modification des logements aux étages du n°29-31 de 4 appartements 1-chambre vers 2 appartements 3-chambres et 2 appartements 1-chambre;
- modification des logements aux étages du n°33 de logement unifamilial vers 3 appartements 2-chambres ;
- démolition d'une partie des entrepôts en intérieur d'îlot pour créer une cour intérieure ;
- reconversion des entrepôts conservés au n°33 en une maison d'habitation avec 8 chambres

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 04/08/2023, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 23/08/2023, concernant la demande sous rubrique.



©StreetView

L'arrêté du 15/03/1983 classe comme monument la porte cochère sise Quai au Bois à Brûler, 33 à Bruxelles. La maison sise au n°33 est également reprise à l'inventaire du patrimoine architectural de la région. Il s'agit d'une maison néoclassique de la 1^{re} moitié du XIXe S. Tout comme l'immeuble situé au n°29-31, un immeuble à appartement de 1924 également concerné par la demande, la maison se situe par ailleurs dans la zone de protection de l'ensemble classé formé par les maisons traditionnelles situées aux n°s 25-27 du Quai au Bois à Brûler.

(NB pour l'historique des immeubles : voir étude historique jointe à la demande et les notices reprises à l'inventaire du patrimoine architectural)

1/5

La demande

Le projet vise à la rénovation complète des bâtiments dans le respect de leur caractère patrimonial. Les bâtiments ont été fortement modifiés au fil du temps. Toutefois le n°33 comprend encore quelques éléments patrimoniaux à l'intérieur, à savoir :

- des manteaux de cheminées intéressants, notamment au premier étage ;
- des portes vitrées et des vitraux colorés, également au premier étage ;
- la rambarde de l'escalier du rez-de-chaussée au troisième étage.

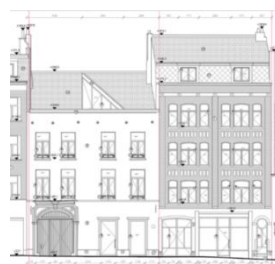
Le projet prévoit de conserver les deux grandes cheminées ainsi qu'une porte vitrée au premier étage.

L'ensemble serait aménagé en 15 logements (7 appartements et 8 studios, appelés 'maison à 8 chambres' dans le projet) et un commerce, en améliorant l'habitabilité et la qualité de l'intérieur d'îlot aujourd'hui entièrement construit. A cette fin, une partie des constructions en intérieur d'îlot sera démolie et remplacée par un jardin et des terrasses.

Les façades et structures existantes de la maison située au n°33 et de l'immeuble à appartement au n°29-31 seraient conservées, moyennant certaines interventions (perçements du mitoyen, nouvelles baies intérieures, transformations en façade arrière...). La façade du n°33 serait légèrement rehaussée et la toiture existante du n°33 serait remplacée par une nouvelle toiture recouverte en tuiles rouges et équipée d'une terrasse côté quai.

La devanture du commerce du n°29-31 serait rénovée selon la situation d'origine (1928) qui a été fortement altérée au fil du temps. Le rez-de-chaussée de la façade du n°33 serait restitué, selon le dossier, dans son état de « 1867 ».

Les entrepôts industriels situés en intérieur d'îlot seraient réhabilités et lourdement rénovés tout en maintenant (partiellement) leurs structures et façades.



Axonométrie du projet et façades projetées extr. du dossier de demande

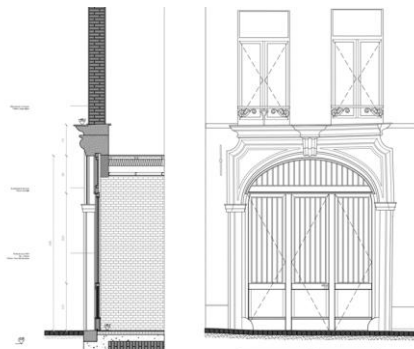
En ce qui concerne les parties classées, le projet prévoit la restauration de la porte cochère classée et la restitution de la porte en bois qui est visible sur une photo datant de 1942. L'imposte existante sera conservée. Les nouveaux battants seront dotés de barreaux en acier et de vitrage dans leur partie supérieure, permettant un contact visuel avec la cour intérieure. L'ensemble des menuiseries sera peint dans une teinte gris moyen. L'encadrement en pierre bleue moulurée sera nettoyé à l'eau froide à haute pression. L'installation d'un vidéophone est prévue sur cet encadrement.



Porte cochère n°33 – état existant



Photo de 1942 ©KIKIRPA



Projet – doc. extr. du dossier de demande

Avis de la CRMS

La CRMS émet un avis conforme favorable sous conditions sur la restauration de la porte cochère.

Pour mémoire, dans son avis défavorable du 17/08/2008, portant sur la régularisation de la porte existante (toujours en place), la CRMS ne s'était pas totalement opposée à la restitution de la porte tripartite visible sur la photo de 1942. Cependant, elle estimait que « *Cette option apparaît cependant peu satisfaisante compte tenu de la mauvaise adéquation entre la hauteur de l'imposte existante et celle des chapiteaux surmontant des pilastres latéraux du porche. (...) en l'absence de tels documents, la Commission préconise de prendre comme modèle les portes d'origine toujours en place dans d'autres porches similaires le long des quais de l'ancien port de Bruxelles pour reconstituer une porte qui soit adaptée au porche classé.* » (https://crms.brussels/sites/default/files/avis/447/BXL20300_447.pdf)

Si la CRMS ne s'oppose pas à la restitution de la triple porte de 1942, elle déplore que les recherches n'aient pas été poussées plus loin pour trouver un modèle de porte plus adéquat et plus cohérent par rapport à la typologie de la porte cochère. En effet, la Commission avait suggéré, lors de son avis précédent, de documenter notamment les portes existantes dans des porches similaires du quartier. Un survol de quelques portes cochères du quartier montre qu'il s'agit généralement de doubles portes (souvent à panneaux moulurés) sous imposte (par ex. : Quai au Bois à Brûler 7, Quai au Bois à Brûler 7 / angle rue des Peupliers 2, Quai aux Briques 62, Quai aux Barques 3, Quai au Bois de Construction 9). La typologie d'une double porte est inhérente aux passages cochers pour permettre le passage aisé du charroi. **Dès lors, la CRMS encourage vivement le demandeur de poursuivre les recherches et de proposer une double porte s'inspirant des portes historiques encore présentes dans le quartier et l'invite à soumettre une nouvelle proposition en ce sens à la DPC.**



Doubles portes existantes dans les porches du quartier : Quai aux Bois à Brûler 7, Quai aux Bois à Brûler 23 (angle rue du Peuplier), Quai aux Barques 3, Quai au Bois de Construction 9

La CRMS demande par ailleurs :

- de présenter des plans d'exécution plus détaillés et à plus grande échelle de la nouvelle porte ;
- de préciser l'essence de bois à utiliser pour les greffes (restauration de l'imposte) et la nouvelle menuiserie ;
- de justifier la teinte des menuiseries et d'en soumettre un échantillon à la DPC ;
- de ne pas placer le vidéophone sur l'encadrement en pierre bleue mais sur la nouvelle menuiserie, afin d'éviter d'abîmer la pierre. De manière générale, tout élément ajouté et contemporain (vidéophone, boîte aux lettres...) doit s'intégrer dans la nouvelle porte de manière à préserver au maximum la matière historique ;
- de prévoir un test de nettoyage de l'encadrement en pierre bleue et de soumettre le résultat de ce test à la DPC pour approbation.

Avis sur le projet global

De manière générale, la CRMS apprécie que le projet de rénovation prenne en compte le patrimoine et réaffecte les immeubles à des fonctions adaptées (commerce au rez-de-chaussée, logement). Elle se réjouit également de la dé-densification de l'intérieur de l'îlot et de l'amélioration de l'habitabilité de l'ensemble, bien que le nouveau programme de logement soit important.

Les interventions en façade sont généralement respectueuses du patrimoine, notamment par la valorisation des rez-de-chaussée commerciaux, ce qui s'inspire des états historiques, et par le remplacement des châssis en PVC par châssis en bois.

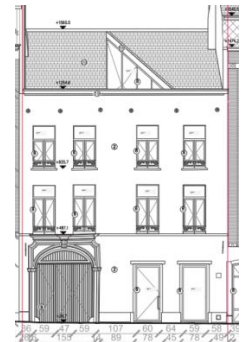
La CRMS émet donc un avis globalement favorable sur le projet tout en formulant une série de remarques sur des aspects qui devraient être revus ou améliorés dans un but de valoriser davantage le patrimoine :

- Le remplacement de la toiture du n°33 peut être autorisé, car la toiture existante a déjà subi d'importantes transformations. Si la CRMS souscrit au principe de construire une nouvelle toiture, elle s'oppose cependant à la création d'une terrasse intégrée dans le versant avant de la toiture. Il s'agirait en effet d'un élément totalement étranger à la typologie néoclassique de la façade et perturbant pour la lisibilité du front bâti du quai.

- En ce qui concerne la surélévation de la façade, la CRMS ne s'oppose pas au principe, mais estime que la proposition devrait être accompagnée d'une motivation plus précise (le programme ne peut-il pas être réalisé de manière à éviter cette rehausse ?). Si cette intervention est réellement indispensable, la rehausse doit respecter la configuration de la partie haute de la façade inhérente à sa typologie néoclassique, à savoir la corniche avec les trous de boulins situés immédiatement en dessous. Dans la proposition, les trous de boulins se situeraient en effet au milieu du dernier registre de la façade, ce qui porte atteinte à la cohérence de la façade néoclassique.



Façade du n°33 en 1867 –
doc. d'archives extr. du
dossier de demande



Façade du n°33 – état
projeté - extr. du
dossier de demande

- En ce qui concerne le rez-de-chaussée du n°33, la note explicative mentionne que le projet se réfère à l'état '1867' pour la restitution des baies de fenêtres. Contrairement à cette situation de référence, le projet prévoit cependant des baies sans allège, descendant jusqu'aux sols. La CRMS demande de revoir la dimension de ces baies et de restituer le soubassement en pierre bleue afin de créer des fenêtres sur allège. (NB : ceci n'empêche pas le fonctionnement du commerce qui reste accessible via le n°29-31 et le passage cochier).

- Les photos jointes au dossier montrent la présence de vitraux colorés en façade arrière du n°33 (niveau +1). Ces vitraux, qui constituent des éléments patrimoniaux de belle qualité, seraient supprimés dans le projet pour l'accès à la nouvelle terrasse arrière. La CRMS demande revoir cet accès à la terrasse de manière à conserver ces vitraux et de les restaurer dans les règles de l'art.



52 - Vue élément d'ornementation: vitraux R+1
chambre

Photo extr. du dossier de demande

- Les entrepôts situés en intérieur d'îlot seraient lourdement rénovés. La CRMS demande de les documenter davantage et de récupérer au maximum les structures existantes. En tout état de cause, le projet ne pourrait conduire à une opération de démolition / reconstruction de ces constructions.

Veillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



G. MEYROOTS
Secrétaire-adjointe



C. FRISQUE
Président

c.c. à : acnoel@urban.brussels ; jdoignies@urban.brussels; dsourbi@urban.brussels; jvandersmissen@urban.brussels ;
restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be