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 07/01/2026

N/Réf. :	**BXL20171_ BXL21517_752_PUN**
Gest. :	**TS/CC**
V/Réf. :	**2043-0570/07/2025-246PR** **2043-0065/04/2025-247PR**
Corr DPC	**Caroline CRIQUILION**
NOVA :	**04/PFU/1984956**
Corr DU:	**G. VANDEBROUCK** **J. DOIGNIES**

BRUXELLES. Grand-Place 36 / Rue Chair et Pain 5A – Le Petit Renard
(= Façade, toitures, totalité des caves, les murs mitoyens et de refends et la façade arrière de la maison grand-Place 36 sont classés comme monument. Façades et toitures ainsi que les structures portantes du bien Chair et Pain 5A sont classés comme ensemble)
PERMIS UNIQUE : Restaurer l'intérieur, aménager un logement, restaurer la façade et remplacer les châssis rue Chair et Pain 5a
Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 09/12/2025

Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 09/12/2025, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 17/12/2025, concernant la demande sous rubrique.

- **CONTEXTE PATRIMONIAL**

L'arrêté royal du 19 avril 1977 classe comme monument les façades et toitures des bâtiments bordant la Grand-Place, dont le n°36 concerné par la présente demande. L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 novembre 2002 classe par extension comme monument certaines parties des immeubles sis Grand-Place, 36-37 dénommés « Le Petit Renard » et « Le Chêne », à savoir la totalité des caves, les murs mitoyens et de refends et la façade arrière.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 septembre 2001 classe comme ensemble les façades et toitures ainsi que les structures portantes des immeubles sis Chair et Pain, 1, 3, 5/5A et 7.

Contexte patrimonial. À gauche : façade avant du n°36, Grand-Place (© Inventaire) ; à droite : façade avant du n°5A, rue Chair et Pain (© Google Streetview)

- **HISTORIQUE DU BIEN**

L'immeuble n°36, Grand-Place, a été édifié après le bombardement de 1695 sur les vestiges des caves voûtées antérieures. Il présente une façade et une toiture commune avec le n°37. La façade à rue primitive est conservée au-delà du premier étage, tandis que le rez-de-chaussée, les balustres des allèges et les lucarnes ont été restituées lors de la campagne de restauration de 1884-1886. La façade arrière a été partiellement reconstruite en 1935-1936. À la même époque, la parcelle est reliée à la maison sise rue Chair et Pain n°5, afin d'y implanter un grand établissement horeca. L'accès aux étages est dès lors assuré par une cage d'escalier côté Chair et Pain, accessible par une porte néobaroque implantée à gauche de la devanture commerciale de l'immeuble.

Le n°5A, rue Chair et Pain, est une maison datant également de la reconstruction post-bombardement. La façade originelle, surmontée d'un pignon chantourné, est conservée à partir du premier étage. Elle est recouverte d'un enduit lisse à la chaux. Le rez-de-chaussée composé d'une devanture commerciale en partie droite et d'une porte de style néo-baroque en partie gauche ainsi que les châssis des étages datent de la campagne de transformation de 1935-1936. La parcelle est actuellement entièrement bâtie jusqu'au second étage inclus. Les structures portantes d'origine sont en place, à l'exception du plafond du rez-de-chaussée. La maison a conservé partiellement sa charpente d'origine, qui a subi quelques modifications lors de la campagne de travaux de 1935-1936. L'intérieur du rez-de-chaussée a été fortement transformé en 1975 dans un style néo-rustique. Ces aménagements intérieurs ont aujourd'hui été supprimés[1].

- **OBJET DE LA DEMANDE**

La demande consiste à restaurer l'enveloppe et réaménager les intérieurs de la maison n°5A, rue Chair et Pain, ainsi qu'à effectuer diverses interventions intérieures au rez-de-chaussée du n°36, Grand-Place. L'établissement horeca commun aux deux parcelles sera réaménagé, et un logement de fonction de type duplex créé aux étages supérieurs du n°5A, rue Chair et Pain. Il est prévu d'y réaliser une nouvelle devanture, de restaurer les façades et remplacer les châssis des années 1930, ainsi que d'isoler thermiquement le bien. Concrètement, le projet prévoit :

Au n°5A, rue Chair et Pain :

- De réaménager la devanture commerciale ;
- D'affecter l'arrière du 2e étage à une zone annexe du commerce (local technique/stockage) et aménager un logement en duplex aux 2e étage avant et 3e étage ;
- De supprimer les conduits, les manteaux et les souches de cheminées ;
- De remplacer par un plancher en bois, les dalles de verre qui font office de plancher au premier étage.
- Au R+2, de réparer une zone de plancher et remplacer, par des linteaux en béton préfabriqués, une poutre de façade pourrie suite à une évacuation d'eau défectueuse ;
- De stabiliser les fissures dans les maçonneries à l'aide d'agrafes ;
- De renouveler la toiture plate couvrant l'arrière du 2e étage ;
- De réparer/remplacer les éléments de charpente dégradés, renouveler la couverture de la toiture à versants et renouveler les zingueries, chéneaux, DEP et étanchéités ;
- De remplacer les châssis par de nouveaux châssis en bois (double frappe, double vitrage) ;
- D'isoler thermiquement la façade avant par l'intérieur et la façade arrière par l'extérieur, d'isoler la toiture plate.
- D'enduire à la chaux le mur mitoyen droit fait de blocs de béton apparents ;
- De restaurer l'enduit à la chaux en façade avant ;

[1] Pour l'historique détaillé de ces deux biens, voir l'étude historique et l'état de référence joints au dossier.

Au n°36, Grand-Place :

- D'installer, au rez-de-chaussée, une dalle de compression sur les voûtes des caves pour placer un nouveau revêtement de sol ;
- De reconstituer un tronçon du mur mitoyen droit dont l'épaisseur a été ponctuellement réduite à 10 cm ;
- De supprimer au rez-de-chaussée, une structure de colonnes et poutres de 1934 qui n'a plus de fonction structurelle ;
- D'isoler thermiquement la façade arrière et de placer un nouvel enduit sur isolant.

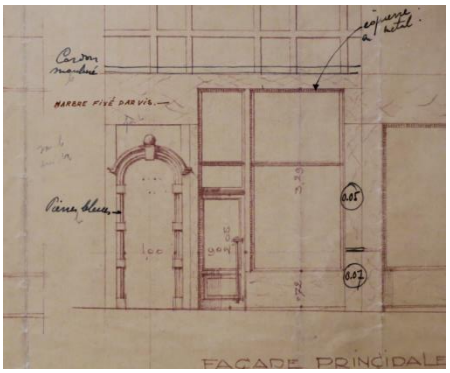
- **AVIS DE LA CRMS**

La CRMS rend un ***avis conforme favorable sous conditions*** sur la demande. Elle émet les conditions suivantes :

<u>Au n°5A, rue Chair et Pain :</u>

❖ ***Devanture***

Le rez-de-chaussée actuel date de la campagne de rénovation de 1935. Sur la gauche, une porte néo-baroque donne accès à un escalier desservant le premier niveau et les logements situés au n°36, Grand-Place. En partie droite, la vitrine, implantée légèrement de biais, donne accès à l'établissement horeca. Le projet prévoit la réalisation d'une nouvelle devanture en bois entourée de pierre bleue, s'inspirant de la composition de 1935. La nouvelle devanture serait toutefois implantée à l'alignement, ses menuiseries dotées d'allèges et la porte d'entrée dénuée d'imposte.



Devanture de 1935
(document extrait du dossier)

Situation existante
(© Google Streetview)

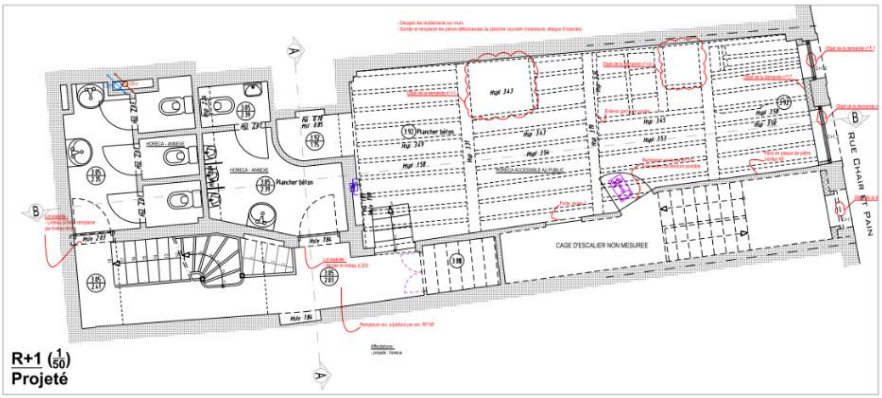
Situation projetée
(document extrait du dossier)

La CRMS considère que cette proposition, conservant la porte néobaroque et réinterprétant la devanture commerciale des années 1930, ne cadre pas avec la typologie de la façade et s'apparente à un pastiche de la situation de 1935.

Dans la mesure où ces transformations des années 1930 s'avèrent peu cohérentes au regard de la typologie du bien et présentent un mauvais état de conservation, la CRMS estime qu'elles ne doivent pas servir de base au projet de nouvelle devanture. Elle demande par conséquent de revoir la composition projetée du rez-de-chaussée en privilégiant une expression architecturale contemporaine, sobre et de qualité. Par souci d'ordonnancement et d'équilibre de l'ensemble de la façade, la baie de devanture pourrait par exemple s'aligner sur la partie gauche du châssis de la travée centrale. La nouvelle devanture commerciale devra en outre respecter les dispositions du RCUZ Grand-Place.

❖ ***Affectation et aménagement des étages***

Le premier étage de l'immeuble est affecté au logement en situation de droit, mais est dans les faits utilisé comme espace de stockage pour l'établissement horeca. Le projet propose de pérenniser cette situation, en aménageant au premier étage une salle de restaurant à l'avant et des sanitaires en partie arrière, ainsi qu'un logement de fonction en duplex aux étages supérieurs. Celui-ci serait uniquement accessible par l'escalier situé en fond de parcelle, dans l'établissement horeca.



Plan du R+1 en situation projetée. Document extrait du dossier de demande.

La CRMS demande de maintenir l'affectation des étages au logement, afin de favoriser l'occupation effective et pérenne de cette maison et préserver une fonction résidentielle en zone UNESCO. Le premier étage pourrait former un triplex avec les niveaux supérieurs, et être de ce fait directement accessible par la cage d'escalier existante de l'entrée indépendante de la rue Chair et Pain.

Pour améliorer l'habitabilité de ce logement, la CRMS demande en outre le **démantèlement de la couverture de l'ancienne cour du premier étage,** réalisée sans permis. Ce dégagement permettra de retrouver une lecture claire du parcellaire historique, de désenclaver la parcelle, et de rétablir un apport de lumière naturelle.

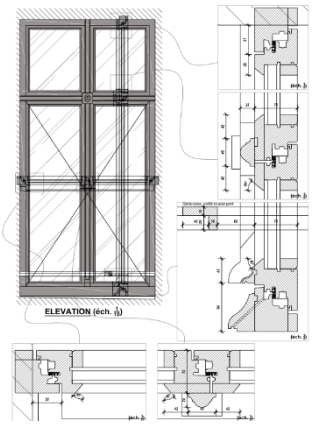
Le projet prévoit par ailleurs la suppression des traces des anciennes cheminées, ainsi que la démolition d'un manteau de cheminée de style art déco des années 1930. **La CRMS demande de conserver cet élément de petit patrimoine** qui, même s'il ne date pas de l'époque de référence, présente une certaine qualité.

❖ ***Nouveaux châssis***

Les nouveaux châssis en façades avant et arrière seront exécutés en chêne ou en mélèze, dotés de doubles vitrages performants thermiquement (Uglass ≤ 1,1 W / m².K) et équipés d'invisivents placés en haut des châssis, au niveau des linteaux pour les rendre non perceptibles.

Dans la mesure où les menuiseries existantes datent des années 1930 et ne correspondent pas à la typologie du bien, la CRMS accepte leur remplacement par un modèle en croix, renouant avec la composition historique de la façade, en accord avec la période de référence.

Pour améliorer l'intégration de ces nouveaux châssis**, la CRMS demande de réduire au strict minimum la largeur des bois vus des dormants** (les plans indiquent une largeur prévue de 5 cm, qui devrait *a minima* être réduite à 2 cm). Elle constate également que le cahier des charges mentionne des systèmes d'ouverture oscillo-battants, qui ne sont pas représentés sur les plans. **Ce type d'ouverture ne s'accordant pas à la typologie de la façade, la CRMS demande d'y renoncer.**



Détail d'exécution des nouveaux châssis. Doc. extrait du dossier.

Élévation de la façade à rue, situation projetée. Doc. extrait du dossier.

Vue de la façade arrière côté Grand-Place (photographies extraites de l'état de référence).

De manière plus générale, la Commission considère que les détails de menuiseries présentés à ce stade demeurent sommaires et indicatifs. Ceux-ci devront être affinés et complétés, en concertation avec la DPC, qui devra les approuver.

De même, le recours au dispositif de ventilation « Invisivent Air Basic » sera conditionné au respect des profils historiques, à l'absence de tout impact visuel en façade, ainsi qu'à une mise en œuvre garantissant la durabilité du bois. Les détails adaptés en ce sens devront être soumis à l'approbation de la DPC.

- ***Isolation et amélioration de la PEB***

Afin d'améliorer la performance énergétique du bien, le projet prévoit **l'isolation par l'intérieur**, de toute la façade avant, du mitoyen gauche au niveau du 3e étage et de la pièce arrière du 2e étage à l'aide de plaques de polystyrène expansé de 10 cm d'épaisseur.

Comme l'indique l'état de référence joint au dossier, ces maçonneries datent de la reconstruction post-bombardement de 1695. La CRMS se montre défavorable à cette intervention qui risque de s'avérer préjudiciable pour la bonne conservation des parois concernées (risque de condensation interstitielle) et de générer des ponts thermiques pathogènes au niveau des dalles de sol. En tout état de cause, les techniques d'isolation retenues devront être motivées par une étude du comportement thermique du bâti, afin de permettre un choix d'isolant adapté sans risques en termes de comportement « physique » et de conservation du bâti.

À l'arrière des deux bâtiments, le projet prévoit la pose d'un enduit à la chaux sur panneaux isolants thermiques en polystyrène expansé. **La CRMS émet un avis défavorable sur cette solution, non respirante, qui est incompatible avec le comportement hygrothermique du bâti ancien**. Au niveau du n°36, Grand-Place, l'isolation projetée ne concernerait en outre que la moitié gauche du pignon, ce qui produirait un effet inesthétique et altérerait la lecture de la façade.

Au niveau de la **toiture du n°5A, rue Chair et Pain**, une isolation thermique par l'intérieur, en deux couches, est prévue : une couche de 80 mm d'épaisseur entre les chevrons et une couche de 180 mm d'épaisseur sous les chevrons, soit 26 cm d'épaisseur avec finition en gyproc. **La CRMS n'émet pas de remarques quant à cette intervention qui, bien qu'elle masque la structure apparente de la charpente, permettra de la protéger de l'humidité liée à la présence de salles d'eau à cet étage, et semble sans risque pour le comportement du bâti.**

La Commission observe enfin qu'aucune information n'est fournie quant au système de ventilation projeté. Ce point devra être précisé avec la DPC et faire l'objet d'une instruction de dossier *ad hoc* le cas échéant.

❖ ***Restauration des enduits, finitions et matériaux***

Le cahier des charges est trop sommaire sur les interventions concernant la restauration de l'enduit de façade du n°5A, rue Chair et Pain, tant au niveau des produits envisagés que de la mise en œuvre. Il en va de même du procédé de décapage de la peinture filmogène présente sur la façade avant qui doit impérativement être enlevée avant restauration de l'enduit.

Des précisions sur ces interventions devront être soumises à la DPC pour approbation avant travaux : délimitation des zones à dérocher, élimination de la peinture filmogène, méthode de dérochage des zones d'enduit non adhérentes, méthode de réenduisage, composition de l'enduit traditionnel prévu, etc. La teinte de finition du mur mitoyen de droite réalisé à la chaux devra également être définie en concertation avec la DPC.

En toiture, la CRMS demande de recourir à la fourniture et pose d'ardoises naturelles, en lieu et place des ardoises en fibrociment décrites au cahier des charges, ces dernières constituant un produit industriel standardisé à la durabilité limitée.

Au niveau des maçonneries, le projet prévoit l'utilisation de mortier de ciment, ce qui n'est pas indiqué pour les briques anciennes. Le mortier de rejointoiement utilisé devra être adapté à la nature des maçonneries concernées. Un mortier à la chaux devra être utilisé pour toutes les maçonneries anciennes datant de la phase post-bombardement, telles qu'identifiées dans les états de référence joints au dossier.

<u>Au n°36, Grand-Place :</u>

Au rez-de-chaussée du n° 36, Grand-Place, le projet prévoit de remplacer le revêtement de sol qui est en mauvais état et qui repose sur une cave voûtée. Après décapage du revêtement actuel et confirmation de l'épaisseur disponible, il est prévu de placer une dalle de compression afin d'obtenir une bonne stabilité pour accueillir le nouveau revêtement. **La CRMS demande de renoncer à cette dalle de compression, dont la pertinence n'est pas démontrée dans le dossier et dont la matérialité paraît peu compatible avec le caractère patrimonial, et préconise de recourir à un comblement au sable.**

Le projet prévoit la reconstruction d'une partie évidée du mur mitoyen droit au rez-de-chaussée. **La CRMS se prononce favorablement à cette intervention, et demande de recourir à des briques de remploi, ou similaires aux briques existantes.**

La suppression de la structure de colonnes et poutres obsolète au rez-de-chaussée n'appelle pas de remarques particulières et permettra de retrouver la spatialité du rez-de-chaussée.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

S. VAN ACKER
Président

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