

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur Fr. TIMMERMANS
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 04/PFU/482170
D.M.S. : SV/2043-0004/03/2013-034/PR
N/réf. : GM/BXL2.1470.s.537
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

-

Objet : BRUXELLES. Petite rue au Beurre 13-17. Transformation du rez-de-chaussée commercial et restauration des façades.

Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS

(Dossier traité par Mme Marie-Zoë Van Haeperen à la D.U. / Mme S. Valcke à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 6 mai 2013 sous référence, reçue le 7 mai, nous vous communiquons **l'avis conforme favorable sous réserve** émis par notre Assemblée, en sa séance du 15 mai 2013, concernant l'objet susmentionné.

SYNTHESE de l'avis conforme de la CRMS

La CRMS émet un avis conforme favorable sous réserve. Les réserves, formulées selon les dispositions de l'article 177§3 du CoBAT, portent sur les points suivants :

- la composition des pilastres au rez-de-chaussée doit être revue de manière à créer, de part et d'autre des pilastres, un plat en maçonnerie pleine (enduite), situé dans l'alignement de la façade, comme c'est le cas au premier étage ;
- Le dessin des châssis doit être adapté en fonction du nouveau dessin des pilastres ;
- des détails plus précis des raccords entre les nouvelles baies du rez-de-chaussée et notamment les embrasures et les éléments en maçonnerie enduite (soubassement, pilastres) doivent être fournis.

Les nouveaux dessins et détails (détails adaptés, diagnostic précis de l'enduit) seront soumis à l'approbation préalable de la DMS. La CRMS émet, par ailleurs, une série de remarques d'ordre technique sur le descriptif des travaux, qui sont repris à la fin du présent avis.

Projet

Le projet concerne trois maisons de la Petite rue Beurre (n°s 13 à 17), qui font partie de l'ensemble classé des maisons situées autour de l'église Saint-Nicolas (protégé par arrêté du 20/09/2001 pour ce qui concerne les façades et toitures, les structures portantes et les espaces intérieures d'origine). Cet ensemble est également situé dans le périmètre de la zone Unesco de la Grand-Place.

Deux des maisons concernées par la demande (les n°s 13 et 15), remontent à la fin du XVIIe - début du XVIII^e siècle (après le bombardement de Bruxelles en 1695). A l'origine, les maisons entourant l'église Saint Nicolas étaient enduites et peintes. Leurs façades, de deux niveaux, étaient caractérisées par la présence de pilastres sur toute leur hauteur, reposant sur un soubassement. Pour la plupart des maisons, comme c'est le cas pour celles concernées par la demande, cette disposition caractéristique a été altérée au courant des XIX^e et XX^e siècles, notamment au niveau du rez-de-chaussée. Durant le XIX^e et XX^e siècles, les maisons situées aux n°s 13 et 15 ont également subi d'importantes transformations des rez-de-chaussée commerciaux pour aboutir aujourd'hui à une situation hétéroclite et peu qualitative. Les devantures existantes de ces deux maisons ne présentent plus aucun intérêt patrimonial. Elles nuisent à la lecture de l'ensemble et ont introduit une rupture avec les étages. La lecture des façades est aussi dérangée par une multiplication de dispositifs commerciaux - enseignes et publicités – et techniques.

La troisième maison concernée par la demande, située au n°17, est une maison atypique de l'ensemble qui entoure l'église Saint-Nicolas : il s'agit de « de Gouden Huyve » une maison baroque qui se situait à l'origine rue de l'Etuve. Sa façade fut démontée et remontée (dans une toute autre configuration) dans la Petite rue au Beurre en 1928-1929 par l'architecte François Malfait.

La demande de permis unique vise le réaménagement des rez-de-chaussée commerciaux des n°s 13,15 et 17, qui sont aujourd'hui occupés par une bijouterie, ainsi que le remplacement des devantures commerciales et la restauration des façades des n°s 13 et 15. Pour le n° 17, l'intervention se limite à remplacer les enseignes et la tente solaire existantes par des dispositifs plus discrets (enlèvement des caissons, pose de deux tentes solaires au droit des deux fenêtres du rez-de-chaussée).

Les principales interventions prévues en façade sont :

- le prolongement, au rez-de-chaussée, des pilastres du 1^e étage jusqu'à un nouveau soubassement ;
- la création de nouvelles baies au rez-de-chaussée et le placement de nouveaux châssis en aluminium anodisé naturel, posés partiellement en oblique pour symboliser la taille des pierres précieuses. Le dispositif de vitrine inclurait également de nouvelles tentes solaires de couleur grise, alignées sur celles du n° 17, ainsi que les caissons des volets métalliques en aluminium anodisé blanc ;
- le remplacement des enseignes et publicités existantes par une seule enseigne en lettres détournées (acier laqué noir) sur la façade du n° 15 ;
- l'enlèvement des équipements techniques qui ont été placés sans cohérence sur les façades et leur remplacement par des dispositifs discrets ; au n° 15, il est proposé de remettre en place une lanterne d'éclairage public aujourd'hui disparue.
- le dérochage et le renouvellement complet de l'enduit des étages.

L'intérieur du magasin serait également réaménagé sans toutefois procéder à des transformations structurelles. La bijouterie serait uniquement accessible à partir de l'entrée existante au n°17 pour créer un sas de sécurité. Les étages seraient occupés par les bureaux du magasin.

Avis conforme de la CRMS

La CRMS, qui encourage la présence de magasins de qualité dans la zone Unesco, approuve les grandes lignes du projet qui constituera une nette amélioration de la situation existante et permettra de donner à ces façades une plus grande cohérence et une meilleure lecture. Elle encourage la recomposition des pilastres et d'un soubassement au rez-de-chaussée des n°s 13 et 15 ainsi que le remplacement des dispositifs techniques peu esthétiques et de la panoplie d'enseignes et publicités existantes par des éléments plus discrets. En ce qui concerne la reconstruction des pilastres, elle demande toutefois de revoir partiellement leur dessin pour mieux distinguer la structure principale de la façade (la partie « durable », dont les pilastres font partie) des remplissages des baies (les vitrines, qui sont des éléments qui évoluent plus vite dans le temps) et pour permettre une articulation plus lisible entre les nouveaux châssis et embrasures d'une part et, d'autre part, les pilastres.

Dans ce cas précis, et vu la situation particulière que présentent ces trois maisons, notamment en raison de leur superficie très réduite (35 m² au total au rez-de-chaussée), la CRMS ne s'oppose pas, de manière exceptionnelle, à la suppression d'une porte et à la distribution du magasin par une seule entrée située au n°17. Elle estime, en effet, que la nouvelle configuration des rez-de-chaussée, telle que proposée par le projet, permettrait, dans le futur, assez aisément la création d'une 2^e porte (il suffirait, en effet, d'enlever une partie du soubassement pour créer une baie de porte, sans devoir toucher à la structure de la

façade). La CRMS attire toutefois l'attention sur le fait que, de manière générale, elle n'encourage pas la suppression des entrées des maisons individuelles. Ce type de modification ne pourrait pas être récurrent dans cet ensemble classé.

La CRMS émet, dès lors, un avis conforme favorable sur le projet qu'elle conditionne aux réserves suivantes, formulées selon les dispositions de l'article 177§3 du CoBAT :

- Le dessin de la partie recomposée des façades au rez-de-chaussée (maisons situées aux n°s 13 et 15) doit être modifié de manière à créer, de part et d'autres des pilastres, un plat en maçonnerie pleine (enduite) dans l'alignement de la façade. En effet, dans le projet, ce plat en maçonnerie est seulement prévu d'un côté des pilastres (côté droit) qui présenteraient donc une forme asymétrique en plan. Du côté gauche, l'embrasure de la baie (capot en aluminium anodisé) partirait en oblique depuis la partie saillante du pilastre. La CRMS demande de revoir ce dessin de manière à respecter la symétrie de la composition et des pilastres et de créer, des deux côtés de la partie saillante des pilastres, un plat en maçonnerie comme c'est le cas au 1^e étage. **Les nouveaux détails seront soumis à l'approbation préalable de la DMS.**

- Bien que l'option de placer des nouveaux châssis en oblique (ou partiellement en oblique pour ce qui concerne les baies qui se développent sur 2 travées), posés sur un seuil également en oblique, complique la mise en œuvre et les raccords entre les embrasures en aluminium et les éléments en maçonnerie enduite, la CRMS ne s'oppose pas au principe de ce dessin qui doit symboliser la présence d'une bijouterie. Elle attire simplement l'attention sur le fait que la complexité de mise en œuvre liée à ce type de châssis aurait pu être évité par le placement des châssis dans l'alignement de la façade. La CRMS s'interroge également sur le fait que ces nouveaux châssis, qui seraient équipés d'un double vitrage de sécurité et auraient donc un poids important, seraient fixés dans l'isolation intérieure (voir détails).

La CRMS demande de fournir des détails plus précis des raccords entre les vitrines, les embrasures et les éléments en maçonnerie enduite (soubassement, pilastres) ainsi que des dispositifs d'écoulement d'eau (pour éviter des traces d'écoulement sur l'enduit). Le dessin des châssis doit, en outre, être adapté en fonction de la réserve précédente concernant le dessin des pilastres. Les nouveaux détails seront soumis pour approbation préalable à la DMS.

Remarques sur le descriptif des travaux:

- la CRMS demande **que les éléments anciens qui pourraient être mis à jour lors de la démolition partielle de l'aménagement intérieur de 1995 (et notamment l'enlèvement du faux-plafond) soient documentés auprès de la DMS** (poste 1.1).

- Pour la **réalisation des nouvelles maçonneries**, la CRMS préconise **l'utilisation d'un mortier traditionnelle à la chaux** (poste 2.1)

- **les détails des nouvelles tentes solaires ainsi que de leur mode d'ancrage doivent être soumis à la DMS pour approbation préalable** (poste 3.5).

- La CRMS s'interroge sur la pertinence d'entièrement dérocher et refaire les enduit extérieurs existants des façades des n°s 13 et 15 (postes 5.1, 5.2 et 5.3). Ni un diagnostic précis de l'état de conservation des enduits, ni une analyse de leur composition n'ont été fournis. Ce poste semble aussi quelque peu contradictoire avec le poste 1.3, qui prévoit le ragréage des enduits existants après enlèvement des équipements techniques.

La CRMS demande de préciser cet aspect. **Au cas où l'enduit présenterait un état de conservation satisfaisant** (ce qui semble au moins le cas pour la façade du n° 15, selon l'observation des désordres reprise dans le dossier A3), **elle préconise de le conserver, de le restaurer et de le réparer localement avec un enduit compatible.** A cette fin, **un diagnostic et une analyse précis de l'état et de la composition des enduits existants doivent être effectués et les résultats soumis à la DMS. Ces documents serviront de base pour prendre la décision finale, de commun accord avec la DMS, sur le traitement de restauration le plus adéquat en ce qui concerne les enduits extérieurs.**

Si un renouvellement (partiel) de l'enduit s'imposait, celui-ci devrait avoir une composition traditionnelle et serait mise en œuvre selon les techniques traditionnelles. Le placement d'un « joint de mouvement dans le support et dans l'enduit » est, dans ce cadre, à proscrire.

- Des échantillons de remise en peinture des enduits de façade ainsi que des menuiseries extérieures seront soumis à l'approbation préalable de la DMS.

Veillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments très distingués.

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. P. Piéreuse + par mail à P. Piéreuse, M. Vanhaelen, S. Valcke, L. Leirens, N ;De Saeger.
- A.A.T.L. – D.U. : par mail à Fr. Timmermans et M. –Z. Van Haepere
- Ville de Bruxelles : Commission de concertation de; M. G. Coomans de Brachène – Echevin de l'Urbanisme.