

M.R.B.C. – A.A.T.L. – D.U.
Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué

Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 04/PFU/159104
DMS PB/2043-0680/01/2004-095/PR
N/réf. : AVL/ah/BXL-2.1726 & 2.1727/s.538
Annexe : 1 dossier comprenant 1 plan et des dessins A3

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue au Beurre, 39-41. Demande de permis unique portant sur la régularisation de travaux menés en infraction ainsi que sur la création d'une entrée séparée aux étages, le remplacement des devantures et des menuiseries extérieures. Dossier traité par M.-Z. Van Haeperen, DU et par P. Bernard, DMS

En réponse à votre courrier du 10 mai 2013 sous référence, réceptionné le 13 mai, nous vous communiquons l'avis émis par notre Commission en sa séance du 5 juin 2013, concernant l'objet susmentionné.

Le dossier s'inscrit dans une procédure de régularisation qui est en cours depuis 2004 sur l'ensemble des deux maisons. Bien que les propositions relatives aux devantures et aux menuiseries constituent une amélioration de l'état existant, la CRMS émet un **avis conforme défavorable** sur la demande. **La régularisation des interventions effectuées en 2001 sans autorisation préalable ne peut être approuvée que si elle est accompagnée d'un projet de remise en valeur significative des biens classés, tant extérieure qu'intérieure. Le projet devra également offrir une solution réaliste pour l'occupation des étages car ceci constitue une condition importante de la bonne conservation des biens sur le long terme.** Dans l'état actuel du dossier, la demande ne répond à aucune de ces attentes. Il convient de revoir le projet sur les points suivants :

- améliorer le dessin des devantures, conformément aux dispositions du Règlement zoné du périmètre Unesco,
- apporter des améliorations significatives à l'entrée donnant sur l'impasse des Cadeaux située à l'arrière des maisons (porte et hall),
- motiver le traitement éventuel des façades par un diagnostic précis et prévoir des techniques de restauration adaptées,
- opter pour une intervention plus durable sur les menuiseries extérieures aux étages,
- garantir des conditions d'habitation adéquates pour le logement situé aux étages.

La demande

Sont classés comme ensemble les caves, les façades avant et arrière, la toiture, les mitoyens ainsi que la structure portante des immeubles sis rue au Beurre 39 et 41. Ils sont compris dans la zone tampon Unesco autour de la Grand-Place.

Les maisons remontent à l'époque de la reconstruction de Bruxelles à la fin du XVIIe siècle. La façade du n° 39, autrefois sur pignon, a été transformée en style néoclassique en 1835 tandis que celle du n° 41 a été refaite en pierre et briques apparentes dans l'entre-deux-guerres. Les maisons ont été reliées au moyen de baies réalisées dans les mitoyens en 1966 au rez-de-chaussée, et en 2001 aux étages et en cave.

Le dossier s'inscrit dans une procédure de régularisation portant sur les deux maisons. En 2001, un permis d'urbanisme a été octroyé pour la transformation du commerce occupant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage. Les travaux effectués n'étant pas conformes au projet autorisé, un procès-verbal a été dressé par la Ville de Bruxelles le 9/07/2004. Une demande de *permis unique* de régularisation a été introduite en 2004 car les maisons étaient entre-temps classées. Complétée à quatre reprises depuis, elle fait l'objet de la présente demande qui porte sur :

- la régularisation des interventions litigieuses suivantes: le changement d'utilisation (de boulangerie en magasin de souvenirs), le déplacement et le remplacement de l'escalier menant aux étages du n° 39, la suppression de l'escalier reliant le rez-de-chaussée au +1 du n° 41, l'extension de l'espace commercial vers l'arrière, la création de la trappe d'accès aux caves ;
- la remise en valeur des façades avant par la transformation des devantures et par la remise en peinture des châssis de fenêtre et de la corniche, à la suite de quoi les façades seraient nettoyées et traitées ;
- enfin, la demande mentionne la création d'un logement de 4 chambres aux étages, accessible via l'impasse des Cadeaux située à l'arrière des maisons.

1/ Les devantures

Les rez-de-chaussée seraient équipés de deux devantures symétriques, composées d'une vitrine flanquée d'une porte, dont la composition se rapproche de vitrines autorisées en 1966. **Le principe de cette transformation est acceptable dans la mesure où on restitue une entrée au commerce dans chacune des façades. Il convient toutefois d'améliorer le dessin des devantures, conformément au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné de la zone Unesco :**

- prévoir des profils plus fins en métal ou en bois : dans ce cas on optera pour une essence noble (éviter le méranti car ce bois ne permet pas une mise en œuvre adaptée au patrimoine protégé),
- équiper les portes d'un panneau d'allège,
- supprimer tous les spots présents en façade (et pas uniquement ceux présents au-dessus de la marquise) et prévoir un éclairage qualitatif,

Notons que le métré ne prévoit pas d'intervenir sur le dessus de la baie du n° 39 (baie droite) alors que, selon les dessins, elle serait transformée en arc surbaissé. **La modification de l'arc en question ne s'impose pas pour la remise en valeur de la façade classée** mais si l'intention était toutefois d'intervenir sur cet élément, la modification de l'arc devrait être explicitement mentionnée dans le cahier des charges et le métré.

2/ Le traitement des façades et les menuiseries des étages

Le métré prévoit de nettoyer la façade du n° 41, sous pression de vapeur d'eau saturée pour la brique et la pierre naturelle et à l'eau à haute pression pour les seuils en pierre bleue, suivi d'un traitement au silicate d'éthyle (durcisseur pour pierre). La façade du n° 39 serait repeinte sans que la nature de la peinture, ni la couleur ne soient toutefois précisées. Le dossier comprend la fiche technique d'un plastifiant pour ciment, destiné selon l'architecte à restaurer l'enduit des étages du n° 39.

Aucun diagnostic n'étant fourni sur l'état de conservation ni sur les pathologies des façades, la CRMS ne peut approuver le traitement des façades dans l'état actuel du dossier qu'elle demande de préciser. Dans la mesure du possible la remise en valeur portera également sur les façades arrière.

La description de l'état physique mentionne l'aspect des châssis des deux derniers niveaux du n° 39 comme un des « désordres constatés ». Néanmoins, la demande se limite à repeindre les menuiseries extérieures dans un ton gris uniforme pour toutes les fenêtres aux étages des deux maisons. Si la proposition va dans le sens d'une légère amélioration (suppression de la couleur rouge foncé), **il serait préférable d'opter pour une solution plus ambitieuse et plus durable pour les menuiseries extérieures, en particulier aux étages du n° 39 où deux types de menuiseries coexistent actuellement, dont aucun ne s'intègre à la façade néoclassique.**

3/ L'accès au logement

Le réaménagement des étages en logement constitue un élément favorable à la bonne conservation des biens sur le long terme. Le logement prévu aux étages sera accessible via l'impasse des Cadeaux située à l'arrière des maisons. Cette entrée permet d'atteindre les étages qui étaient devenus inaccessibles suite aux modifications (litigieuses) des circulations intérieures. Cette option avait fait l'objet d'un accord de principe de la CRMS en 2009. **Ce nouveau mode de fonctionnement n'est toutefois acceptable qu'à condition de créer une entrée au logement digne de ce nom. Ceci est indispensable** pour donner une réelle chance à l'affectation des étages et leur occupation dans de bonnes conditions. **. Or, ce n'est pas le cas de l'entrée existante.**

Il convient donc de revoir le modèle de la porte, qui devra être équipée d'une impose pour garantir un apport de lumière naturelle dans le hall. Au rez-de-chaussée, on devra tirer parti de l'espace de l'ancienne cour (couverte) pour aménager un hall d'entrée plus qualitatif même si c'est au détriment de la partie arrière du commerce. En effet, celui-ci s'est étendu en 2001 sur l'arrière de la parcelle sans autorisation. Cette intervention infractionnelle a créé une situation peu qualitative pour le commerce en même temps qu'elle a entravé l'aménagement du hall. Cet état de fait ne peut être régularisé. Au contraire, l'arrière de la parcelle devra faire l'objet d'une réorganisation globale.

4/ Le réaménagement des étages

Les documents fournis à ce propos sont très sommaires et ne permettent pas de se prononcer sur ce volet en connaissance de cause. Lors de la visite des lieux effectuée par la DMS en 2010, il s'est avéré que l'utilisation des locaux renseignée sur les plans de la situation 'existante', ne correspondait pas systématiquement à l'état de fait. Par ailleurs, les plans de la situation projetée sont manquants pour le 2^e étage ainsi que pour les combles. Aucune information n'est donnée sur le traitement des structures classées (charpente, planchers, poutraison, ...), ni sur les finitions intérieures.

La demande devra être précisée concernant le projet de logement. Dans ce cadre, il serait sans doute souhaitable de prévoir une deuxième salle d'eau à l'endroit de la « chaufferie » au 2^e étage (selon les plans, seule une salle d'eau serait prévue pour un logement de quatre chambres) et d'aménager une cuisine mieux adaptée à la taille du logement. La conservation de l'ancien escalier ainsi que des structures portantes devra être garantie.

Enfin, le dossier devra comprendre une réponse quant à la manière d'organiser le stockage du commerce situé au rez-de-chaussée. L'occupant envisage-t-il réellement de supprimer le local de stockage au 1^{er} étage ? Les caves conviennent-elles à cette fin ? De quelle manière seront-elles accessibles ?

En conclusion : si, au terme de 9 années de négociations, le dossier propose une légère amélioration de l'état existant qui est inacceptable, celle-ci n'apporte pas de solution de fond, que ce soit sur le plan patrimonial ou urbanistique. Or, ce n'est qu'en contrepartie d'améliorations significatives que la régularisation des travaux litigieux pourra être autorisée.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-Président

c.c. à : **AATL-DU : M.-Z. Van Haeperen**, et par mail : B. Annegarn
AATL-DMS : M. Vanhaelen, et par mail : P. Piéreuse, P. Bernard, S. Valcke, N. De Saeger, L. Leirens