Maître Michel Scholasse
Maître Aurélie Trigaux
HSP - Your Real Estate Lawayer
Chemin du Stocquoy, 1-3
1300 Wavre

Réf DMS. : EdS/2043-0311/03/2013-273 PR
N/Réf. : AVL/CC/BXL2.1067/s.543
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Place du Grand Sablon, 4. Réaménagement de l'espace commercial du rez-de-chaussée.
Demande d'avis de principe de la CRMS

En réponse à votre demande d'avis préalable reçue par mail le 14 août 2013, nous vous communiquons les ***remarques et recommandations*** émises par notre Assemblée, en séance du 2 octobre 2013 sur le dossier, conformément au prescrit de l'article 177 § 2 du Cobat.

Elles se résument comme suit :

- La Commission est défavorable à la régularisation de l'occupation des trois premiers niveaux de l'immeuble en commerce. Elle demande tout au moins le rétablissement du 2e étage dans sa fonction de logement et demande qu'un accès séparé vers chacune des fonction soit organisé de manière à rendre l'occupation en logement effective.
Le maintien de la fonction commerciale au 1er étage, autorisée antérieurement par permis, ne pourra constituer un empêchement à l'accessibilité des logements des étages et à leur bon fonctionnement ;
- Concernant la façade avant, la teinte mise en œuvre actuellement tant pour les murs que pour les châssis s'avère nettement plus cohérente que celles proposées en remplacement quand on se réfère à l'époque néoclassique (époque de la « ville blanche ») prise comme référence. La CRMS souscrit donc au maintien de cette situation. Une étude stratigraphique plus approfondie pourrait être menée ultérieurement afin d'affiner la connaissance de la situation historique ;
- En façade arrière, la grande baie ouvrant le rez-de-chaussée commercial sur l'ancienne cour peut être maintenue pour autant que sa largeur soit adaptée de manière à mieux s'inscrire dans le prolongement des baies des étages ;
- Les baies du 1er étage seront rouvertes et leur allège rétablie sur base des traces de seuils encore visibles dans les restes de maçonneries anciennes. Elles seront dotées de châssis identiques à ceux présents aux autres baies de l'immeuble ;
- La verrière à un seul pan incliné installée au-dessus du 1er étage devra être déposée et remplacée par une verrière à 4 pans telle qu'autorisée par le permis du 15/09/1998 et placée juste au-dessus du rez-de-chaussée, à hauteur du plancher du 1er étage, de manière à permettre aux étages supérieurs des façades sur cour de continuer à fonctionner en tant que façades extérieures (et non comme façade intérieures donnant sur un patio fermé).

Préambule

Le bien concerné par la demande est antérieur à la reconstruction de Bruxelles consécutive au bombardement de 1695 et devait constituer à ce titre un élément fort important du patrimoine.
Il s'agissait au départ d'une maison à pignon à gradins qui fut mise au goût du jour en 1728. La charpente a été adaptée à cette occasion (grande lucarne en remplacement du haut du pignon) mais elle est bien d'origine et possède même des éléments de remploi encore plus anciens. Certains éléments du soubassement en pierre blanche du rez-de-chaussée ont également été conservés lors des transformation de 1728. Au moment de l'ouverture d'enquête pour son inscription sur la liste de sauvegarde (arrêté du 10/11/1994), le bien était considéré comme l'un des rares immeubles de Bruxelles n'ayant pas subi de modifications radicales depuis sa transformation en 1728 et ayant conservé ses éléments structurels, murs de façades et charpente de toiture. L'arrêté de protection définitive du 19/02/1998, réduisit toutefois quelque peu la portée du classement par rapport à la proposition de base (soustraction des poutraisons en bois).
Ont donc été légalement protégés par cet arrêté la façade avant avec sa vitrine (de 1886) et la façade arrière du corps de bâtiment principal, la toiture et sa charpente ainsi que la pompe à eau située au rez-de-chaussée du bâtiment arrière contre le mitoyen du n°5.

Il est regrettable de constater que depuis une quinzaine d'année, le bâtiment a subi de nombreuses interventions qui l'ont fortement dénaturé et ont fait disparaître bon nombre d'éléments d'origine fort intéressants.
D'une part, il a malheureusement subi d'importantes altérations lors d'une étude archéologique fort destructrice menée en 1996 et durant laquelle l'immeuble a été entièrement désossé. D'autre part, consécutivement à ces dégâts, des travaux ont été entrepris par le propriétaire dont certains avaient été antérieurement sanctionnés par un avis défavorable de la CRMS (tels que le remplacement des structures et de l'escalier en bois par des éléments neufs en béton) et ne respectaient vraisemblablement pas le permis délivré le 15/09/1998 (la CRMS n'est pas en possession de ce permis et n'en connaît donc pas les termes exacts).
La façade arrière a également été profondément transformée par des travaux non autorisés: percement d'une vaste baie au rez-de-chaussée qui ne s'inscrit pas dans le prolongement de deux baies des étages supérieurs (seul le percement de deux baies de portes dans le prolongement des fenêtres du 1er étage avait été accepté), suppression des allèges des deux baies de fenêtres du 1er étage, installation d'une verrière à simple pan au-dessus de la cour, à hauteur du 2e étage (une verrière à 4 pans avait été demandée)…
L'ensemble des châssis a, par ailleurs, été remplacé par des éléments neufs en bois et la façade du rez-de-chaussée profondément transformée en 2001 pour rétablir la composition de la façade telle qu'elle est représentée sur des plans du permis de 1849.
Un commerce a été aménagé sur trois niveaux (rez, 1er et 2e étages) et un logement (vraisemblablement de fonction) a été créé sous les combles.

La présente demande porte sur une série d'interventions ayant pour objectif d'améliorer la situation de fait, de régulariser certaines interventions antérieures illicites et de lever l'arrêt de chantier qui a été demandé par la DMS suite à des travaux sans autorisation qui ont été entamés récemment dans l'immeuble par l'actuel propriétaire : décapage et remise en peinture des châssis, remise en peinture de la façade (?), travaux d'aménagement de la zone commerciale du rez-de-chaussée, fermeture à l'aide de blocs cimentés des baies du 1er étage de la façade arrière…
La demande vise également la rénovation de la surface commerciale déployée sur les 3 premiers niveaux en vue d'y exploiter une joaillerie : rez-de-chaussée commercial et bureaux liés au commerce aux deux autres étages).

Avis de la CRMS

Actuellement, il ne subsiste malheureusement que peu d'éléments d'origine (la cave arrière, la charpente et la façade avant excepté les châssis) de cet immeuble datant d'avant le bombardement de 1695 et qui a perdu une bonne partie de son intérêt initial de par les interventions malheureuses dont il a fait l'objet. La visite des lieux effectuée par la CRMS en date du 24 septembre dernier a confirmé cet état de fait.

Dès lors, les recommandations et les travaux que la Commission préconise de mettre en œuvre dans le présent avis auront surtout pour objectif de rendre une certaine cohérence typologique à l'immeuble et un programme d'occupation adapté à ses qualités.
Elle souligne toutefois que le présent avis ne fait en aucun cas office d'autorisation et que l'administration qui a également un droit décisionnel sur le dossier pourrait introduire des conditions plus strictes envers la demande que celles imposées par la CRMS. Une demande de permis unique en bonne et due forme devra être introduite en vue d'obtenir les autorisations nécessaires pour la réalisation des travaux, tout en se conformant aux conditions qui seront stipulées dans le permis.

L'avis de la Commission est précisé comme suit.

Régularisation de l'affectation commerciale

La Commission est défavorable à la régularisation de l'occupation des trois premiers niveaux de l'immeuble en commerce compte tenu de la qualité des espaces concernés et de la localisation exceptionnelle de la maison, particulièrement propice à une utilisation des étages en logement.
Il serait donc souhaitable que le 2e étage retourne dès que possible à une fonction d'habitation étant donné que l'affectation commerciale de ce niveau n'a jamais été autorisée.
L'affectation commerciale du 1er étage ayant été autorisée par un permis d'urbanisme antérieur, elle pourra être conservée à ce niveau si le demandeur le souhaite. La CRMS insiste néanmoins sur le fait que cette situation ne pourra constituer un empêchement ou une gêne à l'occupation effective des autres étages en logement et à leur accessibilité. Il devra, dès lors, s'agir de la même occupation commerciale que celle du rez-de-chaussée (l'aménagement de deux commerces distincts dans la maison n'est, en effet, pas autorisé).

Traitement de la façade avant (sauvegardée)

- Mise en peinture de la façade avant

La Commission n'est pas opposée au maintien des finitions actuelles de la façade à rue, tant de la paroi que des châssis. En effet, les teintes mises en œuvre actuellement (nuances de blanc) semblent nettement plus cohérentes que les mises en peinture qui pourraient être proposées en remplacement, à savoir :
. façade blanche et châssis blancs avec mise en peinture grise des pourtours de fenêtres : cette situation, antérieure à la dernière remise en peinture, ne semble reposer sur rien (à noter que les pourtours gris ne respectent pas la composition des reliefs de la façade);
. ocre NCS S1010-Y30R (situation présumée en 1889) : cette teinte s'avère totalement étrangère à la gamme chromatique du Bruxelles néoclassique, appelée à l'époque la « Ville Blanche » en référence à la teinte blanche omniprésente sur une très grande majorité de ses façades.
Une étude stratigraphique de la façade pourrait toutefois être envisagée à l'occasion, afin d'affiner la connaissance historique de celle-ci.

- Vitrages du rez-de-chaussée

- Bien que le dossier mentionne le remplacement des vitrages securit actuels (15 mm) par de nouveaux (18 mm), le demandeur a signalé, lors de la visite des lieux du 24 septembre dernier, qu'il souhaitait retirer ce point de la demande et maintenir les vitrages existants car ils satisfont aux normes de sécurité attendues, ce dont la CRMS a pris acte.

Traitement de la façade arrière (sauvegardée)

- La façade arrière a perdu beaucoup de son authenticité et certaines interventions doivent impérativement être mises en œuvre pour lui rendre une certaine cohérence.
Au niveau du rez-de-chaussée commercial, la grande baie ouvrant sur l'ancienne cour couverte et réalisée en vue d'agrandir la surface commerciale est une situation très souvent rencontrée dans le centre-ville. Elle pourrait en l'occurrence être maintenue, à condition de rendre à cette cour une plus grande cohérence (cf. ci-dessous) et que la largeur de la baie soit quelque peu adaptée de manière à s'inscrire correctement dans le prolongement des baies des étages.
- Les fenêtres du 1er étage doivent impérativement être rouvertes et leur allège rétablie afin de restituer une composition de façade plus cohérente au niveau des étages. Les traces des seuils d'origine sont toujours visibles sur le trumeau central séparant les deux baies et pourront servir de

repère pour la restitution des baies dans leurs dimensions d'origine. Des châssis identique à ceux présents aux autres étages y seront placés. Ces fenêtres devront également correspondre à la logique d'une vraie façade arrière et par conséquent déboucher sur un espace extérieur – et non sur l'espace fermé de la cour couverte comme c'est le cas actuellement (cf. ci-dessous).

Traitement de la cour et de sa couverture

- Comme elle l'a déjà fait pour d'autres immeubles de même typologie (cf. rue de la Violette, 38), la CRMS ne s'oppose pas à l'extension du commerce dans la cour arrière. Elle estime toutefois que celle-ci devrait pouvoir se distinguer typologiquement des volumes couverts d'origine (par un revêtement de sol différent, par exemple).
- Par ailleurs, la verrière couvrant actuellement la cour n'est pas adéquate tant du point de vue de sa localisation (au-dessus du 1er étage) que de sa typologie (un seul pan incliné). Elle doit être remplacée par une verrière à 4 pans, comme autorisée dans le permis du 15/09/1998, et être installée de manière à ne couvrir que le rez-de-chaussée (soit à une hauteur correspondant au plancher du 1er étage), ce qui permettra aux étages des façades sur cour de continuer à fonctionner adéquatement comme des façades extérieures, avec, en l'occurrence, des fenêtres s'ouvrant à l'air libre (plutôt que de devenir des façades intérieures).

Des vitrages opalins ou martelés pourront être utilisés afin de briser les vues depuis les étages vers cette partie de l'espace commercial et assurer sa privacité.

Aménagement du rez-de-chaussée commercial (non sauvegardé)

Concernant l'aménagement de la zone commerciale – qui ne fait pas partie des espaces sauvegardés – , le dossier ne fournit pas beaucoup de détails si ce n'est qu'un sas de sécurité est prévu latéralement par rapport à l'entrée. La CRMS n'a pas de remarque sur ce point. A noter que la vitrine intérieure latérale, en métal et de facture récente, qui a été déposée en vue d'installer ce sas, ne présente pas un intérêt particulier et peut donc être modifiée.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur, nos sincères salutations.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Emmanuelle De Sart / Bernard Dubois
- A.A.T.L. – D.U. : Albert Goffart, Directeur
- La SA Manalys, Boulevard de Waterloo, 11 – 1000 Bruxelles.