

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 : - DU : 04/PFU/489877
- DMS. : EdS/2043-0311/03/2013-273 PR
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1067/s.544
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Concerne : BRUXELLES. Place du Grand Sablon, 4. Réaménagement de l'espace commercial du rez-de-chaussée.
Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS
(dossier traité par E. de Sart à la DMS et M.-Z. Van Haeperen à la DU)

En réponse à votre demande du 14 octobre 2013, reçue le 16 octobre, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en séance du 23 octobre 2013 sur le dossier, conformément au prescrit de l'article 177 § 2 du Cobat.

Les réserves qui conditionnent l'avis sont identiques aux remarques et recommandations émises par la CMRS dans son avis de principe du 2 octobre dernier. Elles portent sur les points suivants :

- ***Affectation*** : 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 2^e 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 1^{er} étage, autorisée antérieurement par permis, ne pourra constituer un empêchement à l'accessibilité des logements des étages et à leur bon fonctionnement ;
- ***Finitions de la façade à rue*** : 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 ;
- ***Baie du rez-de-chaussée de la 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 ;

- Baies du 1^{er} étage de la façade arrière : elles 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 surplombant la cour, au niveau du plancher du 2^e étage: elle 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 1^{er} étage, de manière à permettre aux étages supérieurs des façades sur cour de continuer à fonctionner en tant que façades extérieures (et non comme façades intérieures donnant sur un patio fermé).

Contexte et demande

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 emploi encore plus anciens. Certains éléments du soubassement en pierre blanche du rez-de-chaussée ont également été conservés lors des transformations 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 poutres 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 1^{er} étage avait été accepté), suppression des allèges des deux baies de fenêtres du 1^{er} étage, installation d'une verrière à simple pan au-dessus de la cour, à hauteur du 2^e 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, 1^{er} et 2^e 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 1^{er} 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).

Les interventions projetées ont déjà fait l'objet d'un avis de principe de la CRMS émis en séance plénière du 2 octobre 2013. Toutefois, les remarques et recommandations qui y étaient formulées n'ont pu être prises en compte dans la demande définitive étant donné que celle-ci avait déjà été introduite au moment de l'examen de demande d'avis de principe.

Les propositions d'intervention étant identiques à celles de la demande précédente, la CRMS réitère l'ensemble de ses remarques sous forme de réserves conditionnant son avis conforme favorable.

Avis conforme 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.

1. 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 2^e 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 1^{er} 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).

2. 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 plus approfondie pourrait être menée ultérieurement afin d'affiner la connaissance de la situation historique.

- Vitrages du rez-de-chaussée

- Bien que le dossier mentionne le remplacement des vitrages sécurit 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.

S'ils étaient toutefois remplacés, la Commission demande qu'ils conservent un aspect aussi proche que possible des châssis actuels.

3. 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 1^{er} 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 identiques 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).

4. 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 1^{er} 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 1^{er} 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.

5. 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 Fonctionnaire délégué, 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. : M.-Z. Van Haepere
- La SA Manalys, Boulevard de Waterloo, 11 – 1000 Bruxelles