

S.P.R.B.  
BRUXELLES DEVELOPPEMENT  
URBAIN  
Direction des Monuments et des Sites  
**Monsieur Thierry WAUTERS,**  
Directeur  
C.C.N. – Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 – BRUXELLES

V/réf. : CC/2043-0570/01/2015-301PR  
N/réf. : GM/ah/BXL-2.1517 et 2.2508/s.574  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Objet :** BRUXELLES. Rue Chair et Pain, 7-9. Projet de transformation et de rénovation, aménagement d'espaces commerciaux et de logements. Avis de principe de la CRMS préalable à l'introduction de la demande de permis unique.  
*Dossier traité par C. Criquilion – cellule travaux DMS.*

En réponse à votre courrier du 5 août sous référence, nous vous communiquons **les remarques et les observations** formulées par notre Assemblée en sa séance du 19 août 2015, concernant l'objet susmentionné.

#### **LA DEMANDE**

La demande concerne la restauration et la remise en valeur des façades ainsi que le réaménagement intérieur des maisons situées 7 et 9, rue Chair et Pain.

*Le n°7 est classé, par arrêté du 20/09/2001, comme ensemble, avec les n°1, 3 et 5/5a de la même rue, pour sa façade à rue, sa toiture ainsi que ses structures portantes. Le n°9 est inscrit à l'Inventaire. Il est compris dans la zone de protection de l'ensemble classé adjacent ainsi que dans celle d'une série d'autres immeubles protégés situés à proximité directe. Les deux biens sont situés dans la zone tampon entourant la Grand-Place, inscrite au Patrimoine mondial de l'Unesco.*

L'origine des deux maisons remonte probablement au tournant du XVIIe et du XVIIIe siècles. Le n° 7 occupe l'entièreté de la parcelle (de quand date la construction de l'ancienne cour arrière?) et a conservé sa façade enduite, de style baroque. Le n° 9 possède une façade enduite de style néoclassique mise au goût du début du XIXe siècle et remplaçant probablement depuis 1812 la façade d'origine baroque. Cette maison assez exiguë (4m sur 6m) prend jour à l'arrière sur une cour actuellement remembrée au n° 11 de la même rue.

Les deux maisons sont aujourd'hui connectées entre elles au niveau du rez-de-chaussée par une vaste baie percée, à une époque indéterminée, dans le mitoyen au niveau de la travée à rue.

Le projet vise la restauration des façades à rue et des menuiseries extérieures, la suppression des devantures en bois existants ainsi que la rénovation des rez-de-chaussée. A l'intérieur, on prévoit :

- × l'aménagement d'un espace de type horéca au rez-de-chaussée, équipé d'une salle de réception aménagée dans la cave voûtée du n°7 et de sanitaires en sous-sol du n° 9 ;
- × la création de 3 logements aux étages, distribués via le n° 9 ;
- × l'ouverture de baies dans le mitoyen à tous les étages et la connexion des deux maisons ;
- × la suppression des circulations verticales dans le n° 7 ;
- × dans le n° 9, la création de l'accès et de la circulation verticale vers les logements (escalier aménagé autour d'un ascenseur dans la partie arrière de la maison) ainsi qu'aux étages, l'aménagement des cuisines des logements;
- × une petite chambre serait aménagée sous les combles du n°9, reliée au logement du 3<sup>e</sup> étage du n°7, moyennant la création d'un passage entre les toitures.

## **AVIS DE LA CRMS**

### 1/ Le programme

La restauration des façades et la rénovation des devantures existantes peu qualitatives constituent un point positif du dossier. Cette opération mise sur la requalification du bâti ancien en zone Unesco, d'autant qu'elle inclut la création de nouveaux logements aux étages, dont la Commission encourage le principe.

Etant donné l'exiguïté de la maison n° 9 et vu qu'elle est déjà connectée au n° 7 au niveau du rez-de-chaussée, la création de nouvelles liaisons entre les maisons aux étages serait éventuellement envisageable (renseigner au préalable la situation de droit relative à la connexion existante). La CRMS ne serait pas a priori opposée à la création de baies supplémentaires dans le mitoyen, pour autant que cette intervention contribue à la remise en valeur des biens ainsi qu'à leur occupation dans de bonnes conditions.

Or, tel que proposé, le programme et le fonctionnement envisagés seraient peu appropriés et s'adapteraient mal au bâti ancien existant. L'organisation proposée et, en particulier, la suppression de toute circulation verticale au n° 7, la division horizontale des logements et leur distribution depuis la maison adjacente, nierait l'organisation ancienne des maisons et du parcellaire historique, au détriment de leur intérêt patrimonial et urbanistique.

***La Commission ne peut souscrire à ce parti. Elle propose de revoir le programme à la baisse et de réétudier l'organisation intérieure des maisons dans le respect des structures anciennes tout en aménageant des logements plus qualitatifs. La suroccupation des espaces commerciaux doit également être évitée.*** La Commission demande donc de poursuivre l'étude du projet et d'adapter les plans en tenant compte des points suivants :

- ***Conserver au maximum l'organisation en plan et les circulations verticales de la maison classée située au n°7.***

S'il était impossible de restituer l'entièreté des circulations verticales anciennes dans le cadre du projet actuel, on devrait à tout le moins exploiter les cages d'escaliers à partir du premier étage (quels escaliers subsistent réellement aujourd'hui?). A cette fin, on pourrait aussi opter pour l'aménagement de logements duplex ou triplex, plutôt que d'opter pour une division horizontale des logements et sans déplacer l'entièreté des distributions vers la maison mitoyenne. Ceci n'empêche pas de créer éventuellement des percements dans le mitoyen pour étendre certaines pièces.

- ***Réduire l'emprise du noyau de circulation dans la maison n° 9 ; y conserver, voire reconstituer l'escalier à son emplacement existant, dans un angle au fond de la maison.***

Selon les plans, le nouvel escalier serait organisé autour d'un ascenseur central. Cette nouvelle circulation occuperait toute la largeur de la maison sur presque 2/3 de sa profondeur. Cette intervention supposerait de sacrifier des espaces éclairés naturellement, donnant sur la cour

arrière, alors que les chambres prévues à l'arrière du n° 7 ne seraient pas ou insuffisamment éclairées (ce qui serait en contradiction avec le RRU). Le maintien de l'escalier du n° 9 à son emplacement existant et sous sa forme et ses dimensions 'actuelles' permettrait dès lors d'intégrer les belles pièces aux logements. Cette adaptation implique de :

- **renoncer à l'installation d'un ascenseur central.**

L'installation de l'ascenseur constituerait une intervention lourde, réalisée au détriment des structures existantes (partie arrière de la maison évidée à tous les niveaux, voiles de béton introduits dans la structure ancienne, atteinte aux fondations). Il s'agirait d'une opération destructrice et coûteuse démesurée par rapport au programme. La CRMS demande donc de supprimer du projet l'option d'installer un ascenseur.

- **Eviter la suroccupation des espaces commerciaux.**

La Commission s'interroge sur la faisabilité d'exploiter la cave voûtée comme salle de conférence au vu de sa faible hauteur sous voûte et son accès compliqué (escalier situé au fond de la parcelle). En aucun cas, les niveaux de sols de la cave ne pourraient être modifiés.

- **Améliorer le fonctionnement de l'horéca.**

Les sanitaires de l'horéca, situés au sous-sol du n°9, seraient accessibles via le hall d'entrée vers les logements des étages, ce qui entraverait la fonctionnalité des lieux. Ceci pourrait être évité en organisant l'accès aux sanitaires indépendamment des circulations vers les étages. Tel que dessiné, l'ouverture de la porte fermant l'accès aux caves serait d'ailleurs en conflit avec l'ouverture de la grille d'entrée vers les logements. Cet escalier implanté contre la face intérieure de la vitrine, est-il d'origine? Cet aménagement devra être amélioré.

Au préalable, il conviendra en outre de **documenter plus précisément l'état actuel des maisons ainsi que leur évolution historique**. Dans ce cadre, une nouvelle visite des lieux devrait être organisée en présence de la CRMS et de la DMS permettant d'avoir accès à tous les étages tout en prévoyant un éclairage suffisant pour pouvoir évaluer l'état des maisons. Comme indiqué plus haut, des renseignements devront être fournis sur l'état de droit et plus particulièrement sur le percement du mitoyen au rez-de-chaussée (de quand cette intervention date-t-elle ?) ainsi que sur l'enlèvement des escaliers (réalisé à une époque récente sans autorisation préalable).

## 2/ Les façades à rue du rez-de-chaussée

Le projet prévoit la suppression des devantures en bois, de médiocre qualité, et l'aménagement de deux devantures avec châssis à petits bois et équipées d'un grand croisillon central. L'accès vers les logements au n°9 serait fermé par une grille métallique.

Tel que proposée, l'expression des devantures ne répond pas aux qualités requises pour les vitrines en zone Unesco et semble sans aucun rapport avec un état historique de référence des immeubles concernés. **Il convient de poursuivre l'étude des façades du rez-de-chaussée** tout y en intégrant les prescriptions du RCUZ Unesco, comme par exemple la restitution d'une allège en dur surmontée d'une vitrine avec entrée latérale. Ce type d'aménagement caractérisait le n°7 déjà en 1820 (cf. évolution du bâti dans l'îlot sacré réalisée par la cellule Patrimoine historique de la Ville de Bruxelles) ainsi qu'au début du siècle (cf. relevé de Malfait de 1916).

**Au n° 9, l'accès aux étages devrait se faire via une porte d'entrée pleine** flanquée d'une simple fenêtre sur allège. L'installation d'une grille à l'entrée serait incompatible avec la typologie des façades existantes et n'est donc pas admissible pour des raisons d'esthétique et de gestion.

Le projet pourrait s'inspirer de l'évolution historique des deux façades tout en déterminant une époque de référence pour guider la restitution des façades.

Des sondages devront être effectués afin d'évaluer l'état des façades qui subsistent derrière les devantures, notamment en ce qui concerne les dimensions exactes des baies. Il ne semble pas pertinent de niveler les linteaux des deux façades, tel que proposé, étant donné que les deux façades

appartiennent à des typologies différentes et que les façades des étages montrent des différences de niveaux (également visible sur le relevé de Malfait).

La Commission demande également de :

- se conformer au RCUZ en matière d'enseignes ;
- motiver le placement d'auvents ; la rue Chair et Pain étant totalement dépourvue d'ensoleillement, on peut comprendre la présence d'un auvent en façade du n°7 afin d'assurer une protection contre la pluie pour une éventuelle terrasse urbaine à aménager devant l'horéca. Un tel auvent semble par contre injustifié devant le n°9 ;
- renoncer à l'éclairage des façades.

### 3/ La restauration des éléments classés

A ce stade, le projet ne développe pas encore les options de restauration et d'entretien des parties classées. Celles-ci devront être fondées sur des études préalables (nature des enduits, teintes de finition des châssis, etc.) et devront faire l'objet d'une description précise. Les options seront justifiées sur base d'un diagnostic précis de l'état de conservation ainsi que de la pathologie des éléments concernés.

**La Commission demande à la DMS d'accompagner l'élaboration du dossier définitif.**

Il convient par ailleurs de :

- **Détailler les travaux afin de pouvoir évaluer les interventions sur le plan technique.**
  - L'ouverture de baies dans le mitoyen ne peut en aucun cas porter préjudice à la stabilité des biens et le percement éventuel d'une liaison au niveau +3 devra préserver la charpente du n°7 classée.
  - Les planchers du n° 7 (qui présenteraient des flèches) seraient dédoublés par une structure métallique reposant sur les murs mitoyens. Les planchers existants pourraient ainsi offrir une résistance suffisante à la charge et intégrer une paroi RF « en sandwich » entre les deux structures (les planchers historiques feraient en quelque sorte office de faux plafond). Ces interventions devraient être reconsidérées à la lumière du présent avis. De manière générale, la CRMS décourage ce type d'interventions. Toute intervention sur les structures devra être fondée sur une étude de stabilité et être détaillée sur le plan technique. Quelles seraient les répercussions du surhaussement des planchers sur les espaces intérieurs (hauteur des allèges, portes à rehausser, etc.) ?
- **Fournir un relevé des châssis existants ainsi qu'un bilan sanitaire et détailler les options d'intervention sur les menuiseries extérieures.** Leur restauration sera systématiquement privilégiée au remplacement ; le remplacement éventuel de certains châssis devra être dûment motivé. Si l'on souhaite améliorer la performance des menuiseries, il faudra veiller à ce que la résistance thermique des façades reste supérieure à celle des vitrages afin d'assurer une bonne hygiène du bâti.
- **Préciser les méthodes de restauration envisagées pour les linteaux et seuils de fenêtres** en pierre car ils sont fendus aux étages.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

J. VAN DESSEL  
Vice-Président

Copie : DMS : C. Criquillon