

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
Bruxelles Développement Urbain  
Monsieur Th. WAUTERS, Directeur  
Direction des Monuments et des Sites  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1  
**B - 1035 BRUXELLES**

Réf. D.U. : 04/pfu/589691  
Réf. D.M.S. : CC/2043-0637/02/2016-053PR  
Réf. C.R.M.S. : AVL/KD/BXL-2.1655/s.584  
Annexes : 1 dossier + historique du bien

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Quai au Bois à Brûler, 27. Réaménagement de la décoration intérieure du rez-de-chaussée et mise en peinture de la façade à rue. **Avis de la CRMS**  
**Demande de permis Unique** (Dossier traité par Mme C. Criquillon – D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 3 mars 2016 sous référence, reçue le 4 mars, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 9 mars 2016, concernant l'objet susmentionné. L'avis fait suite à une visite organisée le 26 février dernier en présence d'un membre de la CRMS.

*L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26-06-2003 classe comme ensemble la totalité des immeubles situés aux n°25 et 27 du quai au Bois à Brûler pour leurs qualités historiques et esthétiques.*

La demande concerne le n°27 qui est millésimé 1609. Le projet prévoit la rénovation de l'horeca existant au rez-de-chaussée (avec changement de restaurant en salon de dégustation de café, et maintien de la cuisine au 1<sup>er</sup> étage). Les travaux prévoient une rénovation globale des finitions et de la décoration de manière à remettre l'estaminet au goût du jour. Il est également prévu de rafraîchir le hall, le bureau du 1<sup>er</sup> étage et la façade avant. Un système à double flux est prévu pour ventiler l'estaminet. La toiture ferait l'objet d'une vérification de l'étanchéité à l'eau.

***L'avis de la CRMS est conforme favorable sous réserve de :***

- ***adopter une teinte blanche identique à celle du n°25 pour la remise en peinture de la façade avant, soumettre ladite teinte ainsi que les produits à utiliser pour les réparations de l'enduit à l'approbation préalable de la DMS ;***
- ***soumettre le choix de la peinture des châssis de la façade avant à l'approbation préalable à la DMS ;***
- ***soumettre le choix des finitions intérieures à l'approbation préalable de la DMS ;***
- ***en ce qui concerne l'installation d'une ventilation double flux (avec prise d'air en façade arrière et extraction en toiture), associer au préalable la cellule archéologie de la DMS pour qu'elle vérifie les structures de l'immeuble qui seraient dégagées à cette occasion et évalue l'intérêt des planchers des espaces concernés qui devraient être percés et, le cas échéant, adapter l'installation de manière à préserver tous les éléments relevant du patrimoine ; vérifier de commun accord avec Bruxelles Environnement, si l'installation de la ventilation double flux est acceptable du point de vue environnemental (nuisances en intérieur d'îlot) et si elle répond aux normes en vigueur. Dans le cas contraire, il conviendra d'adapter ce système ou d'en envisager un autre ;***
- ***en ce qui concerne la modification du départ de l'escalier menant du 1<sup>er</sup> au 2<sup>e</sup> étage, ne pas démolir une portion du mur correspondant à l'ancienne façade arrière du bâtiment avant et privilégier une intervention sur les escaliers eux-mêmes pour les rendre plus confortables. Un plan modificatif sera introduit et soumis à l'approbation préalable de la DMS ;***
- ***soumettre les détails d'exécution et modèles de vantaux de portes, de rampe d'escalier, de nouveau départ d'escalier pour la volée reliant le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> étage à l'approbation préalable de la DMS.***

De manière générale, la CRMS estime que le projet devrait améliorer la situation existante de l'immeuble. Elle formule toutefois les réserves suivantes :

#### 1. Remise en état de la façade

Le projet prévoit la réparation de l'enduit et la remise en peinture de la façade avant.

Une nuance de blanc est souhaitable pour la finition de la façade à rue afin de rester fidèle à la tonalité claire qui est visible sur les photos anciennes. En l'occurrence, la même teinte blanche que celle de la façade du n°25 est recommandée afin de conserver une vision unifiée des façades des deux immeubles.

Toutefois, en l'absence d'information sur les produits utilisés tant pour la réparation de l'enduit que pour les finitions extérieures, **la CRMS demande qu'ils soient compatibles avec l'enduit existant et soumis pour approbation préalable à la DMS avant le début des travaux.**

#### 2. Devanture et châssis avant

D'après le dossier, les châssis actuels de la façade à rue seraient relativement récents et ne présenteraient aucun intérêt (1977-1980). Le projet prévoit de les maintenir, de les réparer si nécessaire, et de les repeindre en blanc (comme la corniche).

**La CRMS ne s'oppose pas au choix d'une finition blanche pour les menuiseries de la façade à rue pour rétablir, pour l'instant, la cohérence de l'ensemble que la maison forme avec le n°25. Le choix de la teinte exacte sera soumis pour approbation préalable à la DMS avant le début des travaux.**

La Commission prend acte qu'une intervention ultérieure, motivée par une étude approfondie, pourrait éventuellement déboucher sur une nouvelle remise en peinture conforme à la situation originale.

**La CRMS demande de dissimuler et/ou de supprimer les câbles particulièrement inesthétiques** qui courent sur la façade avant et qui sont peu valorisants pour le bien classé.

3. En ce qui concerne le nouveau système de ventilation double flux projeté pour l'horeca du rez-de-chaussée (prise d'air en façade arrière et extraction de l'air vicié en toiture), la CRMS constate que l'installation aurait un impact important tant visuel qu'environnemental en intérieur d'îlot puisqu'elle serait placée en vis-à-vis direct de la façade arrière du bien sis 2A, rue du Peuplier.

L'installation projetée ne sera pas non plus sans impact sur les dispositions intérieures de la maison qui font partie de l'arrêté de classement.

Cet impact n'ayant malheureusement pas été évalué de manière détaillée dans le dossier, **la CRMS demande d'associer la cellule archéologie de la DMS à la phase de démolition du second œuvre afin de lui permettre d'étudier au maximum les structures de l'immeuble qui seront dégagées à cette occasion et d'évaluer également l'intérêt des planchers des espaces concernés par les percements nécessaires à l'installation de la ventilation double flux. Si nécessaire, le projet sera adapté en fonction des résultats de ces recherches.**

**La Commission demande en outre de vérifier si l'installation est acceptable du point de vue environnemental (nuisances en intérieur d'îlot) ainsi qu'aux normes en vigueur. Il convient de consulter Bruxelles Environnement à ce sujet. Dans le cas contraire, elle demande d'adapter le projet de ventilation par double flux ou d'envisager un autre système.**

#### 4. Cloisonnement et modification de l'escalier reliant le 1<sup>er</sup> au 2<sup>e</sup> étage

Compte tenu de la configuration actuelle très peu fonctionnelle et dangereuse de l'escalier et du manque de raccord avec celui reliant le rez-de-chaussée au 1<sup>er</sup> étage, le projet prévoit le remplacement des trois premières marches de l'escalier menant du 1<sup>er</sup> au 2<sup>e</sup> étage par un palier et l'ajout de 3 nouvelles marches pour doter l'escalier d'un nouveau départ plus praticable. Pour améliorer cette situation, le projet prévoit de démolir une portion du mur porteur contigu à cette cage d'escalier qui correspond à l'ancienne façade arrière du bâtiment avant. Pour garantir la stabilité à cet endroit, une double poutre en béton armé préfabriqué serait posée.

Si la CRMS comprend la nécessité d'améliorer la situation à cet endroit de l'escalier, **elle s'oppose à la démolition d'une partie de la façade arrière d'origine.** Elle demande d'étudier une autre solution et d'intervenir sur les escaliers eux-mêmes afin de retrouver une circulation plus confortable. Une inversion de la première volée d'escalier du rez-de-chaussée vers le 1<sup>er</sup> étage pourrait peut-être être envisagée

(prévoir son départ côté façade avant plutôt que côté façade arrière et le balancer de manière à permettre un raccord adéquat avec le départ de l'escalier du 1<sup>er</sup> étage).

#### 5. Placement d'une rampe pour l'escalier du rez-de-chaussée vers le +1

La CRMS ne s'oppose pas à la proposition d'équiper cet escalier d'une rampe (main courante en chêne sur ferrures). Il faudra toutefois voir si cet escalier est maintenu (cf. point précédent). Si c'est le cas, **le modèle de la rampe devra être soumis pour approbation préalable à la DMS en cours de chantier.**

#### 6. Nouveaux vantaux de portes

La CRMS souscrit à la pose d'un vantail de porte à l'identique des existants (dans un chambranle actuellement vide, entre la réserve et la pièce avant du 1<sup>er</sup> étage). **Le détail d'exécution devra être soumis pour accord préalable à la DMS. Il en va de même pour les nouvelles portes à placer au niveau du compartimentage du palier du 1<sup>er</sup> étage, au niveau des deux escaliers.**

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

A.VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copie à : - B.D.U. – D.M.S. : Mme C. Criquillon.

#### Historique du bien

Les maisons situées aux n°25-27 du quai au Bois à Brûler formaient à l'origine une seule et unique habitation qui fut divisée ultérieurement en deux parties. Ces immeubles forment une maison traditionnelle datée de 1609 par des ancrs en façade avant. Elle est construite sur un terrain cédé par le Béguinage de Bruxelles, dans le cadre du développement du port via le quartier qui se construit autour de l'église Sainte-Catherine. Ces maisons sont des exemples typiques de l'architecture bruxelloise du début du XVII<sup>e</sup> siècle.

Le bien a évolué dans le temps notamment par l'ajout d'annexes et la construction de la cour. On peut encore identifier les espaces d'origine du bien mais de lourdes transformations ont été réalisées sur ses deux premiers niveaux. La façade arrière a progressivement disparu, englobée dans un bâtiment plus grand.

En élévation, cette maison se développe sur un sous-sol, un rez-de-chaussée, un unique étage et deux niveaux sous combles. Elle offre en façade quatre travées sous une raide bâtière de tuiles, celle du n°25 étant éclairée par une lucarne. La façade enduite est ajourée de baies rectangulaires sur appuis saillants. Une frise de trous de boulin court sous la corniche.

Les deux habitations, occupées par une activité commerciale, se composent en plan d'une maison avant et d'une annexe arrière. Elles subirent chacune des travaux d'aménagement intérieur ou de modernisation mais les plans conservés aux archives de la ville de Bruxelles permettent d'en retracer les étapes et de retrouver une situation proche de l'originale dont l'emplacement ancien des escaliers. La structure ancienne est toutefois conservée.

Les immeubles constituent également un témoignage esthétique de l'architecture traditionnelle bruxelloise caractéristique du 17<sup>e</sup> siècle. En effet, malgré les adaptations ou rénovations subies, ils conservent la plupart de leurs caractéristiques structurelles et typologiques d'origine, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Ils présentent une implantation en long et un gabarit ramassé (seulement deux niveaux en façade) sous une toiture abrupte parallèle à la rue et des pignons latéraux. Ce type de maison, typique dans le quartier du port, est par exemple représenté sur la gravure de J. Harrewijn illustrant le quartier du Béguinage avec, en arrière-plan, les bassins.

Malgré les travaux de modernisation, les immeubles affichent des techniques et une mise en oeuvre traditionnellement adoptées aux 17<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> siècles : maçonneries de briques et éléments en pierre, ancrs, charpente de toiture composées de fermes, structure portante composée de poutres et de solives en bois.