

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/557733
Réf. D.M.S. : PB/2043-0587/02/2015-110PR
Réf. C.R.M.S. : AVL/KD/BXL-2.1515/s.587
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue de la Colline, 9-11.

Modification de la façade au niveau du rez-de-chaussée, adaptation de la surface commerciale, création d'une entrée séparée pour les logements, pose d'enseignes publicitaires.

Demande de permis unique – Avis de la CRMS

(Dossier traité par M. P. Bernard – D.M.S. et Mme M.-Z. Van Haeperen – D.U.)

En réponse à votre lettre du 29 avril 2016 sous référence, reçue le 3 mai, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 11 mai 2016, concernant l'objet susmentionné.

<p>L'immeuble est protégé en vertu de l'arrêté du Gouvernement du 6 juin 2002 qui classe comme ensemble « <i>certaines parties des immeubles sis rue de la Colline 5, 7, 9-11, 13, 15 et 17</i> ». L'étendue du classement porte, pour le 9-11, sur « <i>la façade avant, les caves voûtées et les structures portantes d'origine</i> » du bâtiment à rue. Le volume d'arrière maison n'est pas classé.</p>

La demande concerne une maison classée dont la devanture et le rez-de-chaussée commercial (qui date de 1955) ont fait l'objet de travaux en infraction, notamment la pose de trois volets roulant devant la devanture (l'un fermant le passage central ; les deux autres remplaçant les deux vitrines en retour). La cellule ISA de BDU a dressé un PV d'infraction en date du 23 septembre 2014.

La demande ne porte pas sur la régularisation de ces volets mais sur la modification complète de la devanture actuelle et l'aménagement d'un accès séparé menant aux étages. Le projet prévoit :

- L'alignement du rez-de-chaussée dans le plan de la façade (suppression du couloir central actuel séparant le rez commercial en deux commerces distincts) et la réunion des deux surfaces commerciales ;
- L'aménagement de l'accès au commerce entre les deux vitrines fixes ;
- L'augmentation de la hauteur des baies vitrées du commerce ;
- L'aménagement d'un accès séparé menant aux étages (à gauche) ;
- La suppression de la corniche en bois ;
- Le remplacement de la corniche en zinc (sous les baies du 1^{er} étage) ;
- La pose d'un enduit sur la façade du rez-de-chaussée (comme aux étages) ;
- Le remplacement des enseignes.

La CRMS souscrit à la composition de la nouvelle devanture sous les réserves suivantes :

- La Commission rappelle que le bien en question est compris dans le périmètre Unesco délimité autour de la Grand Place et qu'il est soumis aux prescriptions du RCUZ adopté par la Ville et auquel elle a également souscrit. Le RCUZ préconise la composition de vitrines sur allège dans la plupart des cas, ce qui n'est pas prévu dans la présente demande. Ce dispositif serait pourtant parfaitement envisageable dans le cas présent comme le démontre l'étude historique qui documente un état de 1896 avec allège.

La CRMS demande donc de prévoir une allège en dur et de prendre l'état de 1896 comme référence pour la réaliser.

- Les châssis de la devanture sont prévus en bois. ***La CRMS souscrit à cette proposition à condition qu'on exécute les nouvelles baies avec des battées qui permettent de limiter la largeur apparente des dormants à environ 1 à 2 cm maximum. Ces châssis pourraient également être en métal (fer ou aluminium), afin de permettre la mise en œuvre de profils plus fins.***

Les plans d'exécution de ces châssis devront être soumis préalablement à l'approbation de la DMS.

- La création d'un accès séparé pour les étages entraîne l'aménagement d'un hall d'entrée beaucoup trop exigü, l'ajout d'une volée d'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage (entresol) et la modification de la cage d'escalier existante entre le rez et le 1^{er} étage. Le hall d'entrée, étroit et implanté en baïonnette n'est toutefois pas acceptable. Un tel dispositif dévalorisera les logements.

La CRMS demande de réétudier le dispositif d'entrée en élargissant le hall d'accès aux étages au détriment du commerce qui gagne largement à l'opération en étant à la fois unifié et agrandi (intégration du couloir central dans sa superficie). Elle demande d'élargir le hall et de le prolonger en ligne droite jusqu'à la cage d'escalier existante qui sera ainsi conservée et réutilisée par les futurs logements.

- En ce qui concerne les étages, ***la corniche projetée sous les baies de l'étage pourrait ne pas être réalisée*** (sauf nécessité technique liée à la position du linteau des vitrines) afin de donner plus de continuité visuelle à la façade, comme c'était vraisemblablement le cas à l'époque de la Reconstruction.

- Les châssis existants des étages sont en PVC, ce qui est peu qualitatifs pour un bâtiment classé, surtout en zone Unesco. Bien que leur remplacement ne soit pas prévu dans la présente demande, la CRMS encourage le propriétaire à les remplacer par des châssis en bois, dits "à croisée de bois" caractéristiques de la remise au goût néoclassique du bâti du quartier dans la 1^{re} moitié du XIX^e siècle.

Au cas où cette intervention serait réalisée (dans cette phase de travaux ou ultérieurement), les plans d'exécution devront être soumis à l'approbation préalable de la DMS.

Il conviendra également de faire une même proposition de peinture pour la devanture et les châssis des étages, qui soit également harmonieuse par rapport aux autres façades du quartier. ***Une proposition en ce sens devra être soumise à l'approbation de la DMS.***

- A toutes fins utiles, la CRMS attire l'attention du demandeur sur l'état sanitaire des têtes des pignons (éviter les risques de chute) et de prévoir leur réparation si nécessaire.

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

A.VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - B.D.U. – D.M.S. : M. P. Bernard ;
- B.D.U. – D.U. : Mme M.-Z. Van Haeperen.

Annexe : historique du bien (dressé par la DMS)

D'après l'inventaire du Patrimoine Monumental, le bâtiment serait le résultat d'une opération de façadisme. Il s'agirait de deux façades de maisons à pignon servant de paravent à une construction moderne.

La DMS a visité le bâtiment en 2011 et en 2015 sans avoir eu accès aux appartements loués des étages.

D'après ce qu'on peut voir sur place, l'opération de façadisme évoquée dans l'inventaire n'est pas absolument certaine, même si le bâtiment a incontestablement subi des remaniements profonds. La présence dans le plafond du rez-de-chaussée d'une forte poutre métallique portant un gros mur au 1^{er} étage pourrait laisser croire que le mitoyen séparant les deux constructions subsiste en partie. Et par conséquent que les structures des planchers des maisons d'origine, ordinairement ancrées dans les mitoyens, pourraient théoriquement elles-aussi subsister. La façade arrière d'origine à deux travées du n° 9 est encore reconnaissable. Son pignon d'origine n'est plus visible, mais se devine par la présence d'une seule fenêtre axiale au dernier étage. La façade arrière du n° 11 subsiste peut-être elle-aussi, mais à l'intérieur du bâtiment depuis qu'une annexe peu profonde a été ajoutée à tous les étages, probablement dans le courant du XXe siècle. La maison est aujourd'hui sommée par une pseudo-mansarde (brisis très raide et vaste toit plat) et les charpentes d'origine sont probablement perdues (cela mérite néanmoins d'être vérifié car un bâtiment avec toit plat analogue, rue du Marché aux Herbes 84, conserve une charpente d'origine par-dessous sa plate-forme).

Au rez-de-chaussée, réaménagé en 1955, les vitrines sont en aluminium anodisé ton bronze. Entre les vitrines, l'entrée des appartements est logée au fond d'un profond renforcement, formant une sorte de petite galerie marchande, suivant une conception volontiers adoptée pour les devantures commerciales d'une certaine largeur dans les Trente Glorieuses, mais que la réglementation actuelle ne tolère plus. Les châssis de fenêtres des étages sont en PVC blanc (déjà présents en 2002 au moment du classement).

Les caves voûtées qui sont classées correspondent uniquement à celles situées sous le bâtiment à front de rue. Ces caves datent vraisemblablement de l'époque de la Reconstruction, ou sont peut-être même plus anciennes. Par contre, les caves situées sous la cour et sous l'arrière bâtiment ne sont pas visées par le classement. Le type de briques et de plafond de ces caves montre d'ailleurs qu'elles sont bien plus récentes.

Les constructions dans l'ancienne cour et l'arrière maison ne sont pas classées. L'examen réalisé sur place et les archives de la Ville de Bruxelles montrent d'ailleurs que ces constructions ne présentent pas un intérêt patrimonial majeur. Il s'agit de constructions fonctionnelles, des anciens ateliers de boucherie-charcuterie, réalisées avec des matériaux industriels : briques de petits formats maçonnées au mortier de ciment type Portland, escalier de béton, plafonds à voussettes et poutrelles métalliques en I. Cette construction austère remonte vraisemblablement à l'entre-deux-guerres. Elle occupe l'emplacement de deux arrières maisons bâties vers 1700 dont subsistent tout au plus les murs mitoyens aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage.