



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Madame Bety WAKNINE

Directrice générale

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : CC/2043-0570/02/2018-242 PR (corr. DPC : C. Criquillon)

Réf. NOVA : 04/PFU/1700123 (corr. DU : D. Soubri)

Réf. CRMS : AA/AH/BXL21517_649_ChairPain_7_9

Bruxelles, le

Annexe : 1 dossier

Objet : BRUXELLES. Rue Chair et Pain, 7-9. Restauration et rénovation des biens, aménagement d'un commerce de type horeca et aménagement de deux logements. Demande introduite préalablement à la dépose de la demande de permis unique.

Avis conforme de la CRMS

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 24/12/2020, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** rendu par notre Assemblée en sa séance du 15/01/2020.

DEMANDE ET CONTEXTE PATRIMONIAL

La demande porte sur la restauration et la rénovation des maisons sises 7 et 9 rue Chair et Pain, et sur leur affectation en horeca et logements.

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 (façade à rue, toiture, structures portantes) tandis que le n°9 est inscrit à l'Inventaire. Il est compris dans la zone de protection de l'ensemble classé adjacent et dans celle de plusieurs immeubles protégés situés à proximité directe. Les deux biens sont compris dans la zone tampon Unesco de la Grand-Place.



Façades vers 2000, n° 9 et 7
d'un

© photo BUP



Relevé effectué par Fr. Malfait, 1916 : maison classée n° 7 marquée

trait rouge © photo APEB



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

L'évolution historique des deux maisons, dont l'origine remonte au tournant des XVII^e et XVIII^e siècles, a été détaillée dans « L'état de référence » réalisé en janvier 2018 et versé au dossier lors de l'examen de l'avant-projet. Construit sur les vestiges d'une cave plus ancienne, le n° 7 occupe l'entièreté de la parcelle (cour arrière recouverte dans les années 1960) et a conservé sa façade à rue enduite de style baroque. Le n° 9 possède actuellement une façade enduite de style néoclassique datant probablement de 1812. Cette maison assez exiguë prend jour à l'arrière sur une cour remembrée au n° 11 de la même rue. A l'intérieur, les structures anciennes des deux maisons sont partiellement conservées mais les circulations verticales ont été modifiées à plusieurs reprises. La maison n° 9 a toutefois conservé un escalier à vis du XVII^e siècle. En façade, les deux immeubles ont longuement été habillés d'une même devanture en bois. A l'intérieur, ils sont connectés entre eux au niveau du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage.



La restauration / rénovation des maisons a déjà fait l'objet de deux demandes de principe, examinées par la CRMS en ses séances du 19/08/2015 (avis défavorable) et du 12/09/2018 (accord sur les grandes lignes d'intervention). La présente demande de permis unique est quasi similaire au second avant-projet et répond en grandes lignes aux remarques formulées préalablement.

Elle vise la restauration de la façade à rue du n°7, sur base du relevé de Malfait et d'une photo de l'IRPA datant des environs de 1910, prise depuis la rue du Poivre, en direction de la rue Chair et Pain, quelques années avant la disparition de la Grande Boucherie. Pour le n°9 non classé, on adopte l'état néoclassique (1812-1820) comme époque de référence.

Extrait d'une photo de 1910 © KIK-IRPA

Les interventions principales consistent à :

- restaurer l'enduit des façades à rue ;
- remplacer les menuiseries à rue du n°7 et, au n° 9 les châssis de la façade à rue sont conservés exceptés deux châssis non restaurables ;
- renouveler la devanture commerciale ;
- en façades arrière, supprimer le cimentage existant au n° 7, fermer les baies récentes, réparer les maçonneries et dresser un nouvel enduit traditionnel à la chaux ; restaurer le cimentage en place au n° 9 ; remplacer tous les châssis ;
- remplacer la couverture en tuile rouge du n° 7 par des ardoises, restaurer la charpente, remplacer les fenêtres de toit par des 'Cast' et isoler la toiture à l'aide de panneaux en fibres de bois ;
- restaurer et isoler la toiture du n° 9, remplacer la couverture en tuiles rouges par des tuiles flamandes noires ainsi que les ardoises artificielles de la lucarne par des ardoises naturelles.

En ce qui concerne l'intérieur, le projet envisage :

- l'utilisation comme horeca des rez-de-chaussée et 1^{er} étages des deux maisons ;
- l'utilisation des caves voûtées du n° 7 comme zone de préparation et de plonge, reliée à la cuisine prévue en cave du n° 9 ; un monte plat est prévu entre le sous-sol et le 1^{er} étage du n° 7 ;
- l'installation d'un escalier dans l'ancienne cour arrière du n° 7 ;
- la fermeture de la triple arcade en anses de panier au rez-de-chaussée du n° 7 et l'enlèvement de l'escalier en béton vers la cave arrière ;
- l'adaptation des baies dans le mur mitoyen 7 / 9 ;



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- l'aménagement d'un logement aux étages supérieurs de chacune des maisons, rendus accessibles via le n° 9 (nouveaux couloir et cage d'escalier) ;
- la prolongation vers le rez-de-chaussée et vers la cave de l'escalier historique du n° 9 et la restauration / adaptation de celui-ci vers les étages 2, 3 et 4 (usage privatif au logement concerné).

AVIS CRMS

La CRMS rend un avis conforme favorable sur la demande sous condition de préciser les points développés ci-après et de les soumettre à l'accord préalable de la DPC, avant la délivrance du permis.

*** Adapter le projet des nouvelles devantures commerciales**

La CRMS souscrit à la devanture proposée pour le n°7 qui s'inspire du relevé de Malfait, pour autant que le dessin de la porte d'entrée soit amélioré (munir son imposte d'un double cadre afin de s'inscrire exactement dans la prolongation des jours des ouvrants inférieurs).

Au n° 9, la Commission demande d'adapter la composition de la devanture de manière à rétablir des trumeaux de même largeur qu'aux étages et d'aligner les baies du rez-de-chaussée avec celles des étages, comme il était d'usage à l'époque néoclassique. La porte devra donc être réduite en largeur et celle de la vitrine adaptée. Il est également demandé de supprimer les boîtes aux lettres latérales et d'intégrer une seule boîte dans la nouvelle porte, commune aux 2 logements. Cette porte devra d'ailleurs davantage s'apparenter aux modèles des portes panneautées néoclassiques traditionnelles. Quant à la pose d'une tente solaire, elle semble peu motivée (absence de soleil dans cette rue) et l'exploitation d'une terrasse urbaine, si prévue, pourrait d'ailleurs aisément se faire sans recourir à un tel dispositif. Afin de ne pas inutilement encombrer la façade classée, elle demande donc d'y renoncer.

Les détails d'exécution à grande échelle permettant d'évaluer avec précision la modénature des futures menuiseries des devantures devront être fournis avant la délivrance du permis. Enfin, le dossier ne comprend aucune information sur la future enseigne commerciale. Celle-ci devra faire l'objet d'une demande de permis séparée.

*** Reconsidérer les interventions sur les menuiseries extérieures en façade à rue**

Le relevé et les pathologies des menuiseries sont renseignés dans le bordereau joint à la demande. Celui-ci conclut au remplacement de tous les châssis à rue du n° 7 et d'une partie de ceux du n° 9. Outre le fait que cette option est contradictoire au plan de démolition qui renseigne la restauration des châssis au +1 du n° 7, la CRMS regrette ce parti d'autant que certains châssis appartiennent à la typologie des châssis « à fiches » et qu'ils remontent probablement à la campagne de transformation du début du XIXe siècle (2^e étage du n° 7).

La CRMS demande dès lors de reconsidérer ce volet du projet et d'examiner la faisabilité de conserver et de restaurer certains châssis de la façade classée. Si cela s'avère réellement impossible, elle demande que leur remplacement (qui sera fort compliqué par le hors plomb des baies) se rapproche autant que possible des châssis anciens renseignés par les photographies d'époque. Les châssis de remplacement devront répondre à la typologie ancienne (facture artisanale) et des prescriptions techniques seront stipulées pour la mise en œuvre selon les règles de l'art, y compris l'intégration du nouveau vitrage. En ce qui concerne la lucarne, le remplacement du châssis est acceptable mais il est demandé de renoncer au système d'ouverture oscillo-battant qui constitue un hiatus pour ce bâtiment. Les dessins de détail ne figurent pas dans le dossier et restent à fournir.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

*** Préciser les teintes de finition des façades**

Le projet ne donne pas d'informations précises à ce sujet. La CRMS préconise le recours à des nuances de blancs (ocre) tant pour les façades que pour les menuiseries, telles qu'habituellement utilisées à l'époque néoclassique.

*** Préciser les interventions en toitures**

Les options de restauration / rénovation des toitures sont approuvées sous condition que leur isolation ne pose aucun problème de raccord, ni de débordement. Des détails d'exécution permettant d'évaluer ces aspects devront être fournis et approuvés par la DPC.

*** Revoir et améliorer l'occupation du 1^{er} étage du n° 9**

Enfin, les aménagements intérieurs, déjà examinés dans l'avis de principe de 2018, n'appellent pas de remarques particulières excepté en ce qui concerne l'occupation de la pièce à rue au 1^{er} étage du n°9. Tel que proposé, on y prévoit les installations techniques de la cuisine située en sous-sol ainsi que le départ du conduit de la hotte (intégré dans une trémie qui traverse les étages supérieurs). La pièce serait également utilisée comme salle de douche pour le personnel. La CRMS estime cette occupation peu valorisante pour le bien et peu favorable aux qualités de vie des futurs habitants aux étages. Elle demande de soumettre une solution patrimoniallement plus adéquate à l'accord de la DPC.

Enfin, si jugée nécessaire par la cellule archéologie de la DPC, une clause archéologique sera intégrée au permis afin de permettre qu'un suivi du chantier par cette cellule puisse être assuré.

Veuillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : C. Criquillon / S. Valcke / S. Buelinckx
BUP – DU : D. Soubri