



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 : / (corr. DPC : P. Bernard)
Réf. NOVA : 04/PFU/652700 (corr. DU : W. Collart)
Réf. CRMS : AA/EB/BXL21523_651_Bouchers_7_11
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : BRUXELLES. Rue des Bouchers, 7-11.

Demande de permis unique portant sur la régularisation de l'extension d'un Horeca, y compris le percement d'un mur mitoyen et la modification de la façade du rez-de-chaussée.

Avis conforme de la CRMS

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 03/02/2020, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable et les remarques*** émis par notre Assemblée en sa séance du 19/02/2020.

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale classe comme monument les façades à rue et arrières, les toitures, les structures portantes, les caves, la poutraison et les charpentes de l'immeuble sis rue des Bouchers n^{os} 7-9. Son voisin, le n^o 11, est compris au sien de la zone de protection. En outre, les deux édifices font l'objet d'une notice descriptive dans l'Inventaire du patrimoine architectural. Ils se situent également dans la zone tampon Unesco de la Grand-Place, inscrite sur la liste du patrimoine mondial en 1998, et sont concernées par le RCUZ « Grand-Place – Patrimoine UNESCO – Expression commerciale ». Au PRAS, les deux immeubles sont repris en ZICHEE.

Historique et description du bien

Le n^{os} 7-9 est documenté par un état de référence réalisé en 2015. La façade à rue, en briques et pierre blanche, est conservée, de même que son riche portail baroque en pierre bleue. Une restauration d'esprit historiciste, de 1969, a restitué les croisées en pierre de ses fenêtres, tout en conservant aux baies du rez-de-chaussée leurs proportions du XIX^e siècle. Les briques, autrefois enduites, ont été mises à nu. La lucarne-attique a été dotée d'encadrements en ciment. La façade arrière, recouverte d'un cimentage, est également conservée. *L'achterhuis*, dont l'érection est antérieure à celle de la maison à rue, a, elle aussi, conservé ses façades. Un de ses murs-pignons a été englobé dans la construction de la façade arrière de la maison ; ses autres façades sont aujourd'hui cimentées, tout comme celles des deux annexes arrière, dont les volumes originels ont été modifiés au XX^e siècle.

Malgré la dissimulation de nombreuses structures portantes intérieures par des finitions modernes, la maison et *l'achterhuis* semblent avoir conservé l'essentiel de leurs structures en maçonnerie et en bois d'origine, à l'exception de plusieurs murs du rez-de-chaussée de la maison, supprimés, et peut-être de son plafond, qui semble avoir été remplacé par une dalle de béton. Le gabarit des briques observées dans certaines maçonneries est un gabarit courant de la Reconstruction. Bien que les deux fermes de la charpente de la maison en soient les seuls éléments « lisibles » aujourd'hui, la charpente d'origine

1/5



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

semble toujours en place. Le caractère asymétrique des fermes s'expliquerait par la préexistence de l'*achterhuis*. Cette dernière a, elle aussi, conservé sa charpente.

La cage d'escalier, située à l'arrière de la maison, occupe son emplacement d'origine. Deux conduits de cheminée de la maison sont partiellement conservés, l'un contre le mur mitoyen droit, à l'étage et dans le comble, l'autre contre le mitoyen gauche, au niveau du comble. Leur présence suppose une division primitive des niveaux en deux pièces distinctes.

Quant au n° 11, il s'agit d'une maison de deux niveaux et trois travées sous bâtière à façade-pignon enduite. Elle est présentée par l'Inventaire du patrimoine monumental¹ comme une construction du début du XVIII^e siècle modifiée au XIX^e siècle. La devanture, telle que modifiée en 1899, était composée d'une porte d'entrée vitrée sur la gauche, et à droite d'une vitrine sur allège percée de soupiraux. Cette organisation a perduré jusqu'en 1997 alors que la boulangerie a fermé ses portes en 1995. Aux étages subsistent des pilastres qui se prolongeait à l'origine jusqu'au rez-de-chaussée.

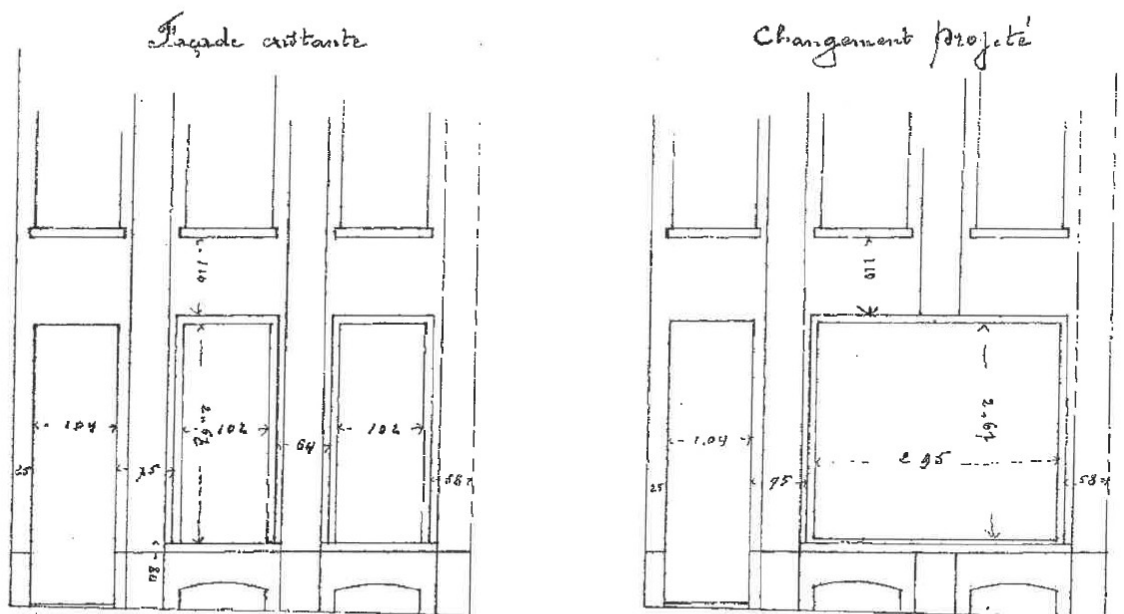


Fig. 1. Permis de 1899 portant sur la modification de la devanture.
Document d'archives publié dans *Évolution du bâti dans l'îlot sacré*, vol. 5.

Historique de la demande

Le n° 11 rue des Bouchers a fait l'objet de deux procès-verbaux d'infraction dressés par la Ville de Bruxelles : le premier en date du 23/07/1997 (PV n° 55/97), le second le 02/12/2016 (PV BR/118/16).

Les actes et travaux litigieux visés sont les suivants :

- La transformation de la devanture commerciale au n° 11 rue des Bouchers ;
- Le remembrement des rez-de-chaussée des n° 11 et 7-9 au moyen d'une large baie percée dans le mitoyen, afin de créer une unique grande salle de restaurant ;
- Le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial du n° 11, anciennement une boulangerie, en Horeca ;

Ces transformations semblent dater de 1997. Ces modifications ont été réalisées sans permis d'urbanisme. Ils constituent par conséquent des infractions aux dispositions de l'article 98 du CoBAT.

¹ « R. des Bouchers N° 11 », dans *Le Patrimoine monumental de la Belgique. Bruxelles, 1A : Pentagone A-D*, Liège, 1989, p. 173.



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



Fig. 2. Vues extérieure et intérieure du rez-de-chaussée du n° 11 rue des Bouchers. Photos issues du dossier de demande.

La présente demande, introduite en septembre 2017, vise à répondre à ces PV d'infraction. Suite au rapport de la DMS (actuelle DPC), un article 191 « Modifications mineures de la demande initiale » a été adressé aux demandeurs du permis lui demandant de modifier les plans déposés en respectant les conditions suivantes :

- réaliser les baies du rez-de-chaussée plus élevées, à environ 350 cm du sol, afin de retrouver les proportions élancées d'origine, ce qui implique une reprise en sous-œuvre pour le placement des linteaux et le démantèlement du faux-plafond à l'intérieur ;
- aligner les largeurs de baies sur celles des étages, ce que implique des baies larges de 111 cm et ne pas prévoir de baies à double battants.

Les nouveaux plans ont été réceptionnés en octobre 2019. C'est sur base de ces documents que la CRMS est interrogée.

Il est à noter que le n°s 7-9 a également fait l'objet de transformations réalisées sans autorisation au niveau de la façade du rez-de-chaussée (modification des châssis de fenêtre), constatées par PV d'infraction de la Ville de Bruxelles en 2016. Une demande de régularisation a été introduite le 08/12/2016. Suite à l'**avis défavorable** de la CRMS émis en séance du 21/06/2017 (AA/AH/BXL-2.1523/s.606), le permis a été refusé. Une nouvelle demande a été introduite le 11/05/2018, dans le sens demandé. Ayant reçu un **avis conforme favorable sous réserves** en séance du 12/09/2018 (AA/EB/BXL21523/s. 626), le permis (Réf. : 09/PFU/680551) a été délivré le 15/07/2019 suivant les conditions émises par la CRMS.

Analyse de la demande

La présente demande de permis porte sur 3 aspects :

- La régularisation du changement d'affectation du rez-de-chaussée de l'immeuble n° 11, d'une maison de commerce (boulangerie) en Horeca (restaurant) ;
- La régularisation de la baie d'une largeur de 3,87 m dans le mitoyen séparant le n° 11 du n°s 7-9 classé ;
- La modification de la façade du rez-de-chaussée du n° 11 :
 - Remplacement de l'actuelle devanture infractionnelle, occupant toute la largeur de la façade et munie d'un châssis en accordéon permettant son ouverture totale.
 - Composition inspirée de la façade existante du permis de 1899 :
 - rétablissement jusqu'au sol des pilastres dans le prolongement de ceux existant
 - Recréation de 3 baies munies de châssis en bois peint en vert foncé, avec allèges en bois d'une hauteur de 0,60 m
 - Soubassement en pierre bleue.



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



Fig. 3. Façade avant, situation projetée.
Illustration issue du dossier de demande.

Avis

La CRMS ne s'oppose pas à la régularisation du changement d'affectation. Elle ne s'oppose pas non plus à la régularisation du percement de la baie dans le mitoyen entre le n^{os} 7-9 et le n^o 11. Cette situation, remontant à plus de 20 ans, loin d'être optimale, maintient toutefois la lisibilité du rythme parcellaire dans les espaces intérieurs, respectant ainsi l'article 7 § 5 du RCUZ, et reste réversible. Elle émet donc un **avis conforme favorable** sur cette partie de la demande.

Concernant la devanture projetée, elle estime que celle-ci constitue une réelle amélioration par rapport à la situation existante infractionnelle. Elle encourage d'ailleurs à ce que les étages de l'immeuble bénéficient du même élan de revalorisation (remplacement des châssis PVC). Parallèlement, l'Assemblée plaide cependant pour une accessibilité et une occupation effective des étages des immeubles du centre-ville de Bruxelles dans le but de garantir une bonne conservation du patrimoine. C'est pourquoi, dans le cas du présent avis, la CRMS demande que la baie projetée à l'extrémité gauche de la devanture soit en réalité une porte ouvrant sur un couloir menant à l'escalier donnant accès aux étages, permettant ainsi un fonctionnement des étages indépendant de celui du restaurant occupant le rez-de-chaussée, également dans l'optique d'une possible re-division future des immeubles n^{os} 11 et 7-9.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
c.c. BUP-DPC : P. Bernard, S. Valcke ; BUP-DU : W. Collart