



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : CJ/2043-0586/15/2018-053PR (corr. DPC : C. Jacques)

Réf. NOVA : 04/PFU/663608 (corr. DU : //)

Réf. CRMS : AA/AH/BXL21324_670_PUN_Beurre_46

Bruxelles, le 17/03/2021

Annexe : //

Objet : BRUXELLES. Rue au Beurre, 46. Demande de permis unique portant sur la régularisation d'aménagements intérieurs réalisés en infraction ainsi que sur des travaux de restauration / rénovation envisagés à l'enveloppe et à l'intérieur du bien.

Avis conforme de la CRMS

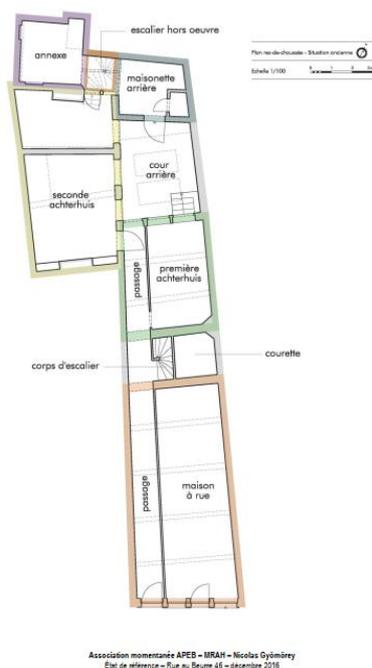
Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 8/03/2021, nous vous communiquons *l'avis conforme défavorable* rendu par notre Assemblée en sa séance du 10/03/2021 à propos de la demande sous rubrique.

LE CONTEXTE PATRIMONIAL

L'arrêté du 8/09/2000 classe comme ensemble la totalité des biens sis rue au Beurre, 28,30/32, 34/36, 38, 42, 44 et 46, ainsi que certaines parties du n°40 et l'impasse des Métiers. L'ensemble est compris dans la zone tampon Unesco délimitée autour de la Grand-Place inscrite sur la liste du Patrimoine mondial.

Identification des volumes anciens



L'historique du bien situé rue au Beurre 46 et l'évolution de son bâti sont détaillés dans le document « État de référence », réalisé en 2016 à l'initiative de la DPC¹. A noter que cette étude a été effectuée après la campagne de transformation de 2007-2010 (voir ci-après) que la situation avant ces travaux n'a pas encore été examinée en détail (par le demandeur).

Occupée par une maison à rue, deux *achterhuizen* et des constructions annexes, la parcelle présente une organisation complexe renseignée par le schéma ci-joint. La maison à rue et sa première *achterhuis* ont été reconstruites après le bombardement de 1695 sur les vestiges de constructions antérieures. Le bâti en intérieur d'îlot, dont certains éléments étaient anciennement incorporés à d'autres parcelles, semble avoir conservé davantage de structures antérieures à la catastrophe, voire peut-être la quasi-totalité de la petite annexe en fond de parcelle qui présente dès lors une valeur archéologique importante. Les charpentes encore en place ainsi que les escaliers revêtent également une importance patrimoniale majeure, en

¹ Association momentanée APEB – MRAH – Nicolas Gyömörey

particulier l'escalier hors œuvre situé en fond de parcelle. La façade avant -originellement de style baroque, a été transformée en style néoclassique au début du XIXe s. et ensuite reconstituée de 1930, ce qui vaut sa composition 'originelle'.



Façade avant de la maison à rue



Façade arrière de la maison à rue



Corps de la cage d'escalier avant



Façade arrière de la 1ere achterhuis



Façade latérale de la 2e achterhuis

Photos jointes à la demande et © Urban.brussels

LA DEMANDE

Le dossier de permis unique vise

- 1°) la régularisation d'aménagements intérieurs, notamment la création de 5 unités de logement aux étages, et la couverture de la cour arrière effectués sans autorisation préalable,
- 2°) la réalisation de travaux de rénovation/restauration intérieurs et extérieurs.



Plans de la situation existante joints à la demande et annotés par la CRMS

1°) Interventions effectuées sans autorisation préalable:

Au rez-de-chaussée commercial:

- réaménagements successifs du commerce, unifiant désormais l'ensemble des constructions en un seul espace,
- pose de contre-cloisons sur l'ensemble des murs, hormis sur les façades extérieures des deux *achterhuizen* qui ont été entièrement décapées,
- couvrement de la plupart des sols par des carrelages ;
- couverture de la cour séparant les 2 *achterhuizen* par une toiture munie de lanternes;



Façades des maisons arrière agencées autour de la cour couverte – photos jointes à la demande

Aux étages:

- subdivision en 5 unités de logement (voir plans à la page 2) ;
- création de sanitaires, de kitchenettes et de mezzanines au moyen de structures légères ;
- plafonnage de l'ensemble des murs et pose de carrelages et de parquets stratifiés ;
- réalisation de faux-plafond RF entre les poutres maitresses ;
- mise en peinture blanche de certains éléments structurels, dont les charpentes ;
- maintien des escaliers anciens menant vers les *achterhuizen* et consolidation maladroite de l'escalier arrière.



Aménagements réalisées au étages sans autorisation préalable – photos jointes à la demande

2°) Travaux projetés:

- isolation des toitures et renouvellement des couvertures,
- nettoyage de la façade avant et remise en peinture des façades arrière,
- renouvellement des châssis en intérieur d'îlot et restauration de ceux en façade avant,
- mise aux normes RF des planchers (hormis celui entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage) par la pose de panneaux en gyproc (par-dessous),
- renforcement de l'escalier 'arrière',

- remplacement des parquets par de nouveaux parquets multicouches,
- remise en peinture des menuiseries intérieures (portes, escaliers, charpentes).

AVIS CRMS

La CRMS rend un **avis conforme défavorable** sur l'ensemble de la demande en raison de sa méthodologie globalement inadaptée au bien classé et puisque l'intérêt patrimonial et archéologique du bien a été insuffisamment pris en compte par le projet.

Connaissance du bâti

Au préalable, la CRMS constate que le dossier est trop lacunaire au sujet de l'état « de fait » du bien et en particulier de son état avant la réalisation des travaux réalisés en infraction depuis 2007. La seule étude disponible est celle pilotée par la DPC qui dresse l'état du bien après ces travaux.

Or « Documenter le bien constitue le point de départ de tout projet. En effet, la conservation du patrimoine n'est possible que sur base d'une connaissance approfondie du bâti, qui doit être proportionnée à l'importance de l'intervention envisagée. Chaque projet portant sur un bâtiment protégé se base sur des recherches préalables pour comprendre les pathologies éventuelles et pour permettre de trouver un équilibre entre les interventions souhaitées ou les améliorations techniques et l'intérêt patrimonial. »²

S'il se pourrait que la matière ancienne ait été irrémédiablement détruite lors des travaux récents, la CRMS estime que cela ne dispense pas de documenter au maximum la situation avant ces travaux. *« L'étude archéologique et historique du bâti aide à comprendre l'évolution du bâtiment, à identifier les éléments de chaque phase de construction et à définir les éléments à conserver impérativement, ceux qui pourraient éventuellement être reconstruits et ceux qui ouvrent des possibilités de modification. L'étude des techniques et matériaux mis en œuvre documente la manière dont le bâtiment a été construit. »*

La CRMS demande donc prioritairement de procéder à une étude historique / archéologique du bâti pour documenter le mieux possible l'état du bien avant, en vue de fonder le projet sur une meilleure connaissance du bâti et de garantir une mise en œuvre des travaux selon les règles de l'art.

Le dossier devrait en tous les cas comprendre:

- une étude complète du bâti renseignant la nature exacte et l'état actuel des éléments patrimoniaux visés par le classement (via relevés, études stratigraphiques, etc.). Les éléments dissimulés / supprimés (?) suite aux interventions de 2007 devront être identifiés au moyen de sondages ponctuels (p.e. par caméra endoscopique) ;
- un relevé précis des pathologies, actualisé par rapport aux constats faits dans l'état de référence de 2016. Celle-ci pointait déjà à l'époque une série de dégradations notamment des toitures et des façades, qui ne sont pas traitées par la demande.

Programme et réaménagement intérieur

En ce qui concerne le programme actuel d'occupation des étages par 5 unités de logement, la CRMS le juge trop dense et lourd, et, à cet égard inapproprié par rapport au bien classé notamment parce qu'il impose l'intégration d'équipements (particulièrement les pièces d'eau) -mis en œuvre sans

² <http://patrimoine.brussels/liens/publications-gratuites/travaux-au-batiments-proteges>

autorisation- qui s'intègrent mal dans le bâti existant, ne respectent pas sa logique constructive et spatiale et entravent la lisibilité de ses composantes. La Commission ne valide donc pas la régularisation de ces aménagements et demande de revoir le programme considérablement à la baisse et de mieux l'équilibrer par rapport à la capacité du bâti en misant davantage sur la mise en valeur du patrimoine pour conserver et rendre lisible la configuration historique de la parcelle. Les implications urbanistiques de cette opération restent à préciser, notamment en termes de d'habitabilité (conformité des logements aux normes RRU), et d'occupation de la parcelle (documenter et préciser la couverture de la cour arrière, vraisemblablement réalisée sans autorisation en 2010).

Travaux de restauration projetés à l'intérieur du bien ainsi que sur l'enveloppe extérieure

De manière générale, la Commission demande de déterminer, détailler et quantifier, dans le cadre du dossier de permis, les techniques, matériaux et traitements les plus adéquats et compatibles avec les éléments anciens (qui auront été documentés). Ce volet technique du dossier revient à l'auteur de projet et devra respecter les méthodes et techniques généralement adoptées en matière de restauration du patrimoine protégé ; il ne peut pas être laissé à l'appréciation de l'entrepreneur en cours de chantier, comme c'est actuellement prévu pour plusieurs postes.

Les interventions seront renseignées par des plans et des coupes significatives (ces dernières manquent dans le volet sur les travaux à mener), coordonnés avec la description des travaux et complétés par les fiches techniques ad hoc (lever les contradictions existantes qui compliquent la lecture du projet).

La CRMS illustre (non exhaustif) ci-dessous comment réorienter certains postes du dossier pour qu'ils cadrent dans une méthodologie de dossier de restauration et/ou permettent de garantir une mise en œuvre dans les règles de l'art que requiert un bien classé:

Façade à rue

- Effectuer des tests pour déterminer la technique de nettoyage la plus appropriée pour la façade à rue, en partant de la technique la plus douce (vapeur saturée) à une technique légèrement plus abrasive si les premiers essais ne sont pas satisfaisants (grésage hydropneumatique) ;
- Définir la nature des dorures existantes et préciser le traitement des éléments en question.

Façades arrière

- Préciser les pathologies des façades arrière, pour lesquelles l'état de référence avait déjà constaté en 2016 des défaillances et des réparations probablement réalisées au ciment, cause de décollements d'enduit et de multiples infiltrations entre les briques et l'enduit ;
- Définir les méthodes d'intervention les mieux appropriées sur base de tests préalable d'adhérence des enduits et de décapage des parties cimentées ;
- Définir le type de peinture en fonction des couches de finition existantes. Si la dernière couche se compose d'une peinture minérale, privilégier la chaux ou, si la nature de la dernière couche n'est pas identifiable, opter pour peinture siloxane ;
- Préciser l'état de conservation et, le cas échéant, le traitement éventuel des façades du corps de la cage d'escalier avant, en briques apparentes.

Menuiseries extérieures



Détails des châssis en intérieur d'îlot – photos jointes à la demande

Le remplacement systématique des châssis présents en intérieur d'îlot n'est pas acceptable en raison de leur grand intérêt patrimonial, comme les châssis à gueule de loup et petit-bois datant probablement du début du 19^{ème} siècle et ceux de la seconde *achterhuis* datant de la fin du 18^{ème} siècle. Une étude préalable et une analyse de leur état sanitaire et du type de vitrage en place devra permettre de définir les mesures de conservation et de restauration ad hoc, voire de remplacement à l'identique pour les éventuels éléments qui seraient effectivement irrécupérables. Le cas échéant, le vitrage pourrait être remplacé par du vitrage feuilleté ou si l'épaisseur du châssis le permet, par un double vitrage mince. Ce volet du dossier doit se poursuivre. La restauration des menuiseries à rue est également lacunaire et devrait être documentée.

Toitures

- Remplacer les couvertures en tuiles par des tuiles de type pannes flamandes rouge naturelle et les ardoises fibre ciment par des ardoises naturelles ;
- Fournir les détails d'exécution de l'isolation et préciser les raccords dans le cas où la couche d'isolation prévue serait plus épaisse que les chevrons (rives en butées, chéneaux, rives etc.) ;
- Lever les contradictions qui existent dans le dossier sur la nature de l'isolant renseignée différemment dans la description des travaux (mousse PIR) et sur plans (laine de roche) ;
- Réaliser les rives en butées le long des maçonneries de brique en gradins ;
- Si le démontage de la couverture fait apparaître des faiblesses de certains éléments de la charpente comme les pannes sablières ou les pieds de chevrons), prévoir des restaurations ponctuelles (doubler les chevrons, remplacements en chêne, sablière mise sur lit d'ardoise maçonnées à la chaux, etc.).

Travaux intérieurs

- Fournir une image globale des dispositifs de sécurité-incendie tant existants que projetés pour mesurer leur impact sur les éléments patrimoniaux : un compartimentage RF existe-t-il déjà entre le rez-de-chaussée et les étages ? comment sont traitées les cages d'escaliers ?
- Procéder à l'examen de l'état sanitaire des planchers pour définir leur intérêt et la possibilité de les maintenir apparents. Le cas contraire, prévoir des nouveaux revêtements en phase avec l'intérêt des pièces (p.e. prévoir un parquet au minimum semi-massif) ;
- Renoncer à la remise en peinture des pièces de charpenterie (et donc à la réalisation d'une étude stratigraphique de ces éléments) puisqu'il est certain que ces éléments étaient en bois apparent. Un décapage n'étant pas envisageable sans faire disparaître les traces d'outil et autre, la CRMS demande qu'aucune nouvelle intervention ne soit faite sur la charpenterie (des toitures et des planchers).

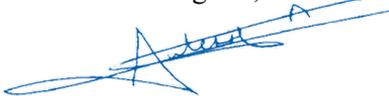
- Dans le cadre de la restauration de l'escalier de la seconde *achterhuis*, prévoir la fixation des éléments de soutien structurels dans les murs de maçonnerie et prévoir les nouvelles contremarches dans la même essence que le bois existant.

Enfin, l'organisation d'un suivi archéologique par la DPC à tous les stades du chantier qui le requièrent (décapages et/ou démontages, tels dépose des enduits, charpentes, revêtements de sol existants, traitement de l'escalier arrière, ...) paraît essentielle dans ce dossier.

En conclusion, considérant le programme trop lourd pour un bien classé mais aussi les lacunes dans la connaissance du bâti et dans la détermination des travaux projetés, ainsi qu'une philosophie d'intervention peu respectueuse de la valeur patrimoniale du bien, la CRMS rend un avis conforme défavorable sur le projet.

Elle demande de le revoir profondément et de manière globale (programme, aménagements réalisés, nouvelles interventions) dans le sens d'une opération respectueuse des caractéristiques patrimoniales du lieu, tant au niveau du programme que sur le plan des méthodes d'intervention . Ceci n'empêche pas de travailler à plus court terme sur les travaux conservatoires d'urgence qui s'imposeraient.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. à :

cjacques@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ;
urban_avis.advises@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ;
aheylen@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be