



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

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

Réf. CRMS : AA/AH/BXL21517_673_SUIVI_Chair_Pain_7_9

Annexe : /

Bruxelles, le 19/05/2021

Objet : BRUXELLES. Rue Chair et Pain, 7-9. Projet de restauration et de réaménagement de deux maisons : plans modificatifs introduits en phase de suivi de chantier.

Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 7/05/2021, nous vous communiquons *l'avis* formulé par notre Assemblée en sa séance du 12/05/2021, concernant l'objet sous rubrique.

La maison sise 7, rue Chair et Pain est classée par arrêté du 20/09/2001, comme ensemble, avec les n^{os} 1, 3 et 5 de la même rue, pour sa façade à rue, toiture et structures portantes. Le n^o 9 est inscrit à l'Inventaire et est compris dans la zone de protection de l'ensemble classé adjacent ainsi que dans celle de plusieurs immeubles protégés situés à proximité directe. Les deux biens sont compris dans la zone tampon Unesco délimitée autour de la Grand-Place.



*A gauche, façades n^o 9 et 7 vers 2013 © Street View,
à droite, relevé effectué par Fr. Malfait, 1916 : maison classée n^o 7 marquée d'un trait rouge © APEB*

L'origine des deux maisons remonte à la campagne de reconstruction suite au bombardement de 1695. Bâti sur les vestiges d'une cave plus ancienne, le n^o 7 a conservé sa façade à rue de style baroque tandis que le n^o 9 possède actuellement une façade enduite de style néoclassique datant du début du XIXe siècle.

Le permis d'urbanisme unique du 21/12/2020 autorise la restauration des deux biens, la création de logements aux étages et l'aménagement d'un commerce de type horeca au sous-sol, rez-de-chaussée et

premier étage. En sa séance du 15/01/2020, la CRMS avait rendu à ce sujet un avis conforme favorable sous conditions, suite à quoi le projet a été adapté en application de l'article 191 du CoBAT.

Aujourd'hui le chantier est en cours et le demandeur sollicite des nouvelles modifications par rapport au permis délivré pour la façade classée du n° 7, à savoir la mise en œuvre de châssis plus performants aux étages ainsi que l'adaptation de la porte d'accès au commerce.

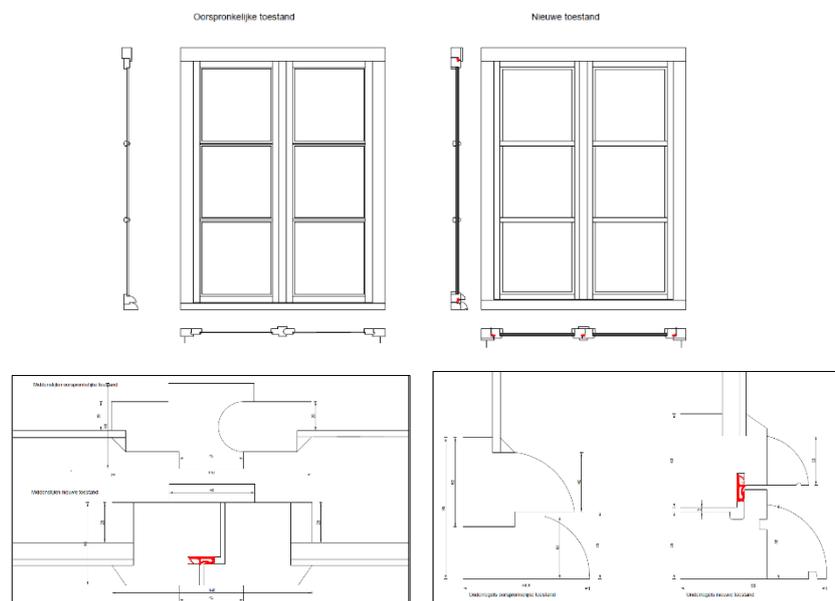
AVIS CRMS

Châssis des étages de la façade avant du n°7

Le permis de 2020 autorise le remplacement de l'ensemble des châssis anciens des étages, dont l'état de dégradation rendait impossible une restauration (vérification effectuée in situ par la DPC). Ce remplacement a été conditionné comme suit :

- prévoir le remplacement à l'identique des châssis anciens en place (profil à gueule de loup) selon une mise en œuvre artisanale ;
- utiliser un bois de qualité, intégrer les dormants et réaliser les maucleurs selon les règles de l'art ;
- renoncer au système d'ouverture oscillo-battant pour la fenêtre du pignon du n°7 ;
- pour les vitrages feuilletés à intégrer dans les châssis, prévoir une feuille extérieure qui présente un aspect de vitrage étiré ou soufflé.

Aujourd'hui, afin de renforcer la performance thermique des châssis et d'augmenter le confort d'occupation du logement situé aux 2^e et 3^e étages du n°7, il est demandé d'installer des châssis à frappe et joint d'étanchéité, plutôt qu'à gueule de loup, équipés de double vitrage et pourvus de petits bois collés. A cette fin, des nouveaux dessins d'exécution ont été fournis, réalisés en fonction des remarques formulées par la DPC en cours de chantier.



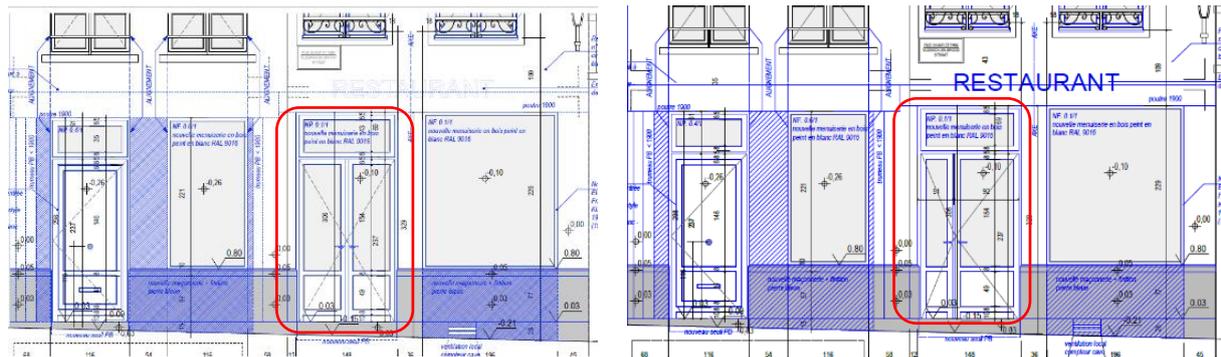
Dessins et coupes des châssis à frappes, joints à la demande

La CRMS rend un avis favorable sur cette modification sous condition que les nouveaux châssis soient réalisés dans un bois durable de qualité supérieure et que l'aspect des châssis anciens soit parfaitement reproduit. La Commission ne s'oppose donc pas à recourir au double vitrage mais, contrairement à ce qui est proposé, elle demande de prévoir un double vitrage mince permettant de réaliser des petit-bois structurels fins conformément aux modèles anciens (pas de petit-bois collés). Le verre extérieur devra être de type étiré ou similaire.

L'on devra également veiller à ce que la performance énergétique des châssis ne dépasse pas celle des façades, de façon à éviter tout risque de condensation sur les murs intérieurs (faire valider les fiches techniques du nouveau vitrage par la DPC). En aucun cas, les baies ne pourront intégrer des dispositifs de ventilation qui soient pénalisants pour l'aspect de la façade classée.

Composition de la porte d'entrée intégrée à la devanture commerciale du n°7

Les plans du permis prévoient pour accéder au n° 7 une double porte à ouvrants égaux d'environ 65cm. Pour des raisons pratiques, afin d'améliorer l'accessibilité et la circulation intérieure, on propose aujourd'hui d'adapter le dessin et de diviser la porte en 1/3 et 2/3.



A gauche, plan des deux devantures commerciales fourni dans le cadre de l'article 191 (plan modificatif) et sur base duquel le permis a été délivré, à droite, nouvelle proposition introduite en cours de chantier

La CRMS estime que la nouvelle solution est peu satisfaisante sur le plan architectural et ne correspond pas à la typologie de la façade classée. ***Elle rend dès lors un avis défavorable sur la proposition de réaliser des portes asymétriques et demande soit de conserver la situation autorisée par le permis, soit d'examiner une solution alternative, plus harmonieuse et respectueuse de la stylistique et de la composition de la maison, pour améliorer l'accessibilité du rez-de-chaussée.***

A cette fin, elle propose d'examiner une solution qui consisterait à légèrement rétrécir la baie en question et d'y intégrer une porte avec un seul ouvrant, ce qui permet de conserver une largeur d'au moins 90 cm, suffisante pour permettre l'accès PMR. L'élargissement des trumeaux aura comme avantage supplémentaire de parfaitement aligner la baie d'entrée avec celles des étages et d'intégrer une porte de mêmes dimensions que celles du n° 9, ce qui aura un effet positif sur la composition de la façade classée ainsi que pour la cohérence d'ensemble des deux rez-de-chaussée commerciaux. La CRMS encourage le demandeur à adapter les plans en ce sens et demande de les soumettre pour accord préalable à la DPC.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

FRISQUE
Président

c.c. : ccriquillon@urban.brussels ; dsourbi@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be ; aheylen@urban.brussels