



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

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2043-0624/02/2021-084PR (corr. DPC : Coralie Jacques)
Réf. NOVA : 04/PFU/1777706 (corr. DU : Daphné Sourbi et Julien Doignies)
Réf. CRMS : GM/BXL21585_697_PUN_Pierres_57
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 06/10/2022

Objet : BRUXELLES. Rue des Pierres, 57

Demande de permis unique portant sur la transformation d'une maison de commerce en horeca et 2 logements (studio et duplex 1 chambre) avec accès indépendant; la restauration des façades classées de l'immeuble.

Avis de la CRMS

Madame la Directrice générale,
Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 13/09/2022, nous vous communiquons *l'avis favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 28/09/2022.



Situation existante – photo du dossier de demande

L'arrêté du gouvernement de Bruxelles capitale du 10/10/2002 classe comme monument la fontaine du cracheur ainsi que les façades et toitures de l'immeuble sis rue des Pierres 57 à 1000 Bruxelles

La construction de la maison existante qui intègre la fontaine du cracheur date de 1832. Elle remplace un bien plus ancien de 1827 qui avait lui-même été construit à la place d'un bien baroque de 1704-05. La présence d'une fontaine à cet endroit remonterait au XIV^e siècle.

Les façades néoclassiques faisant corps avec la fontaine ont malheureusement été décapées au début des années 1980. Au rez-de-chaussée, les devantures ont subi plusieurs transformations durant la 2^e moitié du XIX^e et au début du XX^e siècle. Leur état actuel correspond, dans les grandes lignes, à l'état documenté dans le permis délivré en 1909.

Le bien souffre d'un manque d'entretien depuis plusieurs décennies. Exploité autrefois comme bar, les étages étaient inoccupés. La toiture a souffert d'infiltrations pendant de nombreuses années et les ancrages de la charpente et des sommiers des planchers ont subi de grosses dégradations dues à des attaques d'insectes et/ou de champignons. Comme des éléments structurels de

1/3

charpentes ne jouent plus leur rôle de tirants, des fissures sont apparues de part et d'autre des mitoyens. Malgré les grandes dégradations intérieures, le bien a conservé des éléments anciens tels que les escaliers à vis. L'escalier entre le rez-de-chaussée et le premier étage a été remplacé dans le courant du XXe siècle. Les structures des planchers et la charpente sont d'origine.

Les nouveaux propriétaires souhaitent restaurer l'ensemble du bien et le réaffecter en un établissement horeca (rez-de-chaussée et caves) et deux unités de logement avec un espace commun à l'entresol.

En ce qui concerne les parties classées, le projet prévoit :

- la restitution de l'enduit à la chaux d'origine, y compris les encadrements moulurés des baies de l'entresol et les bandeaux horizontaux des 1e et 3e étages ;
- la restitution des caissons à volet du début du 20e siècle ;
- la restauration des châssis et vitraux de l'entresol ;
- le remplacement « à l'identique » des châssis des étages par des châssis à triple frappe équipés de double vitrage ;
- la restauration/reconstruction des devantures et leur adaptation à la nouvelle distribution des entrées ;
- la restauration et/ou restitution des barres d'appui des baies des étages ;
- la restauration des façades arrière et de leurs menuiseries ;
- la restauration et/ou la restitution de la corniche en bois (en fonction de son état de conservation après l'enlèvement du lattage pvc) ;
- la restauration et isolation entre chevrons de la toiture ;
- le placement de nouvelles fenêtres de toit.



Photo 1980 – extr. du dossier de demande



Elévation projetée (variante introduite en mai 2022)

Avis

La CRMS émet un avis favorable sous conditions sur le projet.

En restituant l'enduit et les caractéristiques néoclassiques de la façade avant, le projet apporte une réelle plus-value au bien et à la fontaine qu'il intègre car cette intervention permet de rétablir la connexion visuelle et la cohérence entre la fontaine et l'architecture qui en constitue la toile de fond. Le programme mixte (horeca et logement) est par ailleurs bien adapté à la configuration de la maison et permet de conserver la spatialité et les éléments encore présents tels les escaliers.

En ce qui concerne le traitement du rez-de-chaussée de la façade à rue, le projet actuel (à savoir la version du projet introduite en mai 2022 en cours de procédure de demande de permis) s'inscrit dans la continuité de l'évolution historique des devantures. Il conforte l'état existant, correspondant, dans ses grandes lignes, à la configuration documentée par le document d'archives de 1909, moyennant certaines modifications pour intégrer le nouveau programme (notamment le déplacement de la porte d'entrée de la devanture située rue Marché-au-Charbon). Les éléments caractéristiques de l'état 1909, comme les caisses à volets en bois, seront restaurés ou restitués. Le déplacement de la porte d'entrée de la devanture de la rue du Marché-au-Charbon permet la création d'un l'accès séparé aux logements tout en assurant

le maintien de la spatialité du commerce et la séparation des circulations (accès distincts du commerce vers les caves).

Dans une 1^e version du projet (projet déposé en même temps que la demande de permis en date du 26/02/2021), le projet proposait une configuration du rez-de-chaussée qui allait davantage dans le sens d'un retour à la composition d'origine. Dans cette variante, les devantures s'intégraient davantage dans l'ordonnancement des étages (rythme des travées, logique des descentes des charges). Elle permettait de prolonger le bandeau et les moulures de la travée d'angle, abritant la fontaine, et favorisait de cette manière la cohérence et la lecture d'ensemble.

La CRMS estime que cette variante était plus en phase avec l'architecture néoclassique de l'ensemble et permettait de mieux reconnecter la travée d'angle avec fontaine aux travées latérales.



Projet introduite en février 2021- extr. du de demande

Sans faire l'impasse sur nouvelle version du projet qui est soumise pour avis (version mai 2022), elle invite le demandeur à reconsidérer cette option et à adapter quelque peu le fonctionnement intérieur.


La CRMS formule par ailleurs les conditions suivantes sur le projet :

- La teinte du nouvel enduit sera déterminée sur base de recherches supplémentaires et des essais préalables de mise en peinture seront réalisés ;
- La CRMS ne souscrit pas au remplacement systématique des châssis existants. Exceptés les châssis du second étage côté rue du Marché-aux-charbon, il s'agit de châssis d'origine qui semblent encore en relativement bon état. Dès lors, la CRMS demande de les restaurer sans s'opposer à l'amélioration de leurs performances énergétiques (par ex. par le remplacement du vitrage par un vitrage plus performant ou le placement de contre-châssis. Elle demande de définir les interventions sur base d'un inventaire complet et d'un relevé des pathologies. Au cas où le remplacement intégral d'un châssis s'impose, on recourra à un modèle identique à celui d'origine (sans petit-bois collés) ;
- La teinte des châssis devra être précisée ;
- les interventions de restauration de la charpente (localisation des greffes, restaurations à la résines) seront précisées et localisées ;
- le renouvellement systématique des ancrages devra être évité dans la mesure du possible;
- le renouvellement des planchers devra être limité au maximum ;
- les interventions sur les maçonneries existantes seront réalisées au mortier de chaux ; il en va de même des injections de fissures et de cavités ;
- les solins et contre-solins en zinc seront en gradins ;

L'ensemble des adaptations et des précisions demandées devront être soumises à la DPC pour approbation préalable.

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


G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe


C. FRISQUE
Président

c.c. à : dsourbi@urban.brussels ; jdoignies@urban.brussels ; cjacques@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be