



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibaut Jossart
Directeur

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 26/10/2023

N/Réf. : BXL22885_715_PUN
Gest. : A. Heylen
V/Réf. : 2043-0586/20/2022-448PR
Corr DPC: C. Jacques
NOVA : 04/PFU/1900226
Corr DU: G. Vandebroeck
J. Doignies

BRUXELLES. Rue au Beurre, 46
(= protégé pour totalité appartenant à un ensemble classé / zone tampon UNESCO)
DEMANDE DE PERMIS UNIQUE: Régulariser les travaux exécutés dans le commerce et les logements aux étages, réduire le nombre de logements en combinant les 2 unités présentes au 2^e étage et réaliser des travaux de restauration et de rénovation intérieurs et extérieurs

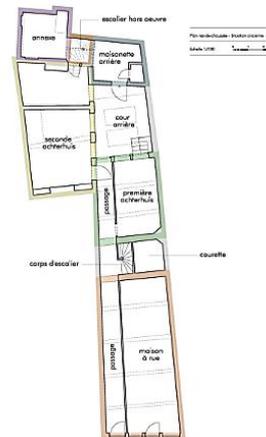
Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 04/10/2023, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 18/10/2023, concernant la demande sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE

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.



Localisation du bien et façade à rue (© Brugis / © Google Streetview),
schéma historique tiré de l'État de référence (© urban.brussels)

Occupée par une maison à rue, deux *achterhuizen* et des constructions annexes, la parcelle présente une organisation complexe comme renseignée par le schéma ci-dessus. La maison à rue et sa première *achterhuis* ont été reconstruites après le bombardement de 1695. Le bâti en intérieur d'îlot semble avoir conservé davantage de structures antérieures à la catastrophe. Ainsi, la petite annexe et l'escalier hors œuvre situés en fond de parcelle revêtent une importance patrimoniale majeure.

La façade avant, historiquement d'apparence baroque, a été transformée en style néoclassique au début du XIXe siècle et ensuite reconstituée en 1930 selon sa composition 'originelle'.

Pour plus de détails sur l'évolution historique et l'intérêt patrimonial du bien, la CRMS renvoie au document « État de référence », réalisé en 2016 à l'initiative de la DPC ¹.



Corps de la cage d'escalier avant



Façade arrière de la 1ère achterhuis



Façade latérale de la 2ème achterhuis



Maisonnette en fond de parcelle

Photos jointes à la demande et © urban.brussels

Les travaux consignés dans la présente demande ont pour la plupart été réalisés en infraction et ont fait l'objet d'un procès-verbal dressé en juin 2007. En sa séance du 10/03/2021, la CRMS avait émis un avis conforme défavorable sur la demande de régulariser cet état illicite

(https://crms.brussels/sites/default/files/avis/670/BXL21324_670_PUN_Beurre_46.pdf). Cette demande fut sanctionnée par un refus de permis (04/PFU/663608). En réponse aux conditions de la CRMS, le nombre de logements a ensuite été revu à la baisse et l'organisation en plan des étages a été adaptée. Ces modifications ont été approuvées par la CRMS dans son avis de principe du 30/11/2022 :

(https://crms.brussels/sites/default/files/avis/700/BXL21324_700_PREA_Beurre_46.pdf)

Le présent dossier de permis porte sur :

- . 1°) *La régularisation de plusieurs interventions effectuées sans autorisation*
- . les réaménagements du rez-de-chaussée commercial, unifiant l'ensemble des constructions en un seul espace ;
- . la couverture de la cour séparant les 2 *achterhuizen* par une toiture munie de lanterneaux ;
- . la subdivision des étages en plusieurs unités de logement (la demande actuelle inclut la réduction du nombre de logements aux étages de 5 à 4) ;
- . la mise en œuvre de finition masquant partiellement les structures portantes anciennes et la mise en peinture blanche de certains éléments structurels, dont les charpentes.

2°) *La réalisation des travaux suivants*

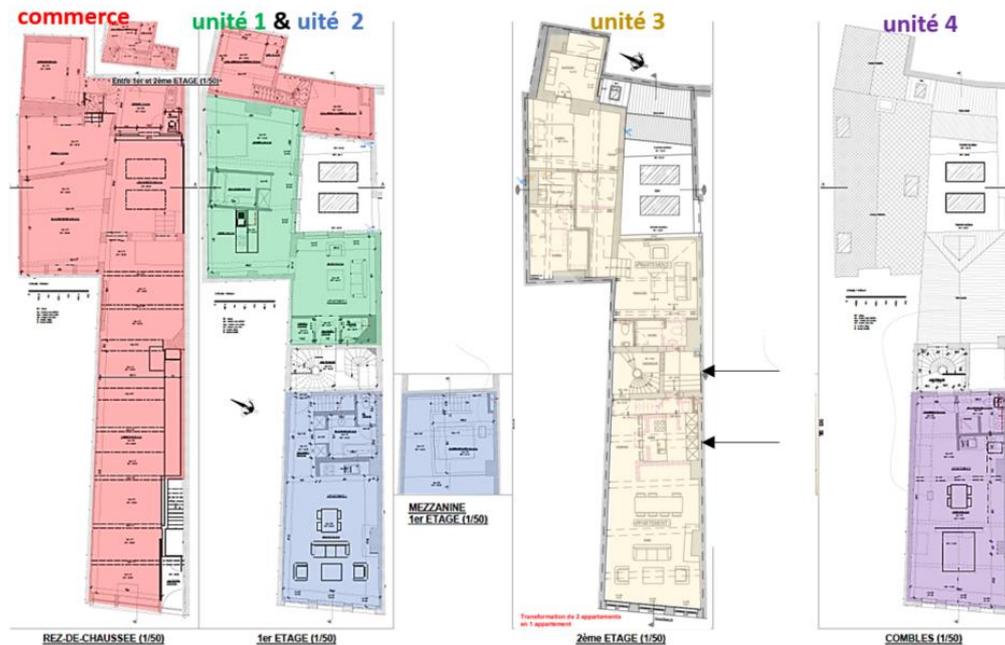
sur l'enveloppe des bâtiments :

- . remplacer les revêtements de toiture et poser une isolation,
- . nettoyer la façade à rue et restaurer-rénover les enduits des façades en intérieur d'îlot,
- . restaurer l'ensemble des châssis de fenêtre en y intégrant un vitrage plus performant,

¹ Association momentanée APEB – MRAH – Nicolas Gyömörey

à l'intérieur :

- subdiviser les étages en 4 unités de logement et réaménager les locaux du 2^e étage en fonction de la transformation de deux appartements en un seul,
- remplacer les faux plafonds par des dispositifs RF,
- remplacer les revêtements de sol et remettre en peinture les menuiseries et les revêtements de mur et de plafond,
- au rez-de-chaussée, réparer l'escalier dans l'annexe.



Plans joints à la demande et annotés par la CRMS

Avis

La CRMS émet sur la demande un avis conforme favorable sous conditions.

Au vu de l'état existant du bien, elle ne s'oppose pas à la régularisation des travaux intérieurs qui avaient été effectués vers 2007, bien qu'elle regrette la manière peu heureuse dont a été recouverte la seconde cour intérieure.

Elle approuve la répartition des fonctions ainsi que le nombre de logements et leur organisation en plan actuellement proposés. S'il était indispensable d'améliorer l'éclairage naturel des chambres dans la seconde maison arrière pour les conformer aux normes, on pourrait agrandir les fenêtres de toitures pour autant que les ouvertures soient correctement positionnées entre les pannes.

En termes de connaissance du bâti, le dossier initial a été complété par une analyse visuelle des structures portantes, effectuée fin 2022 par la cellule archéologie de la DPC. Selon la Commission, les conclusions des recherches, qui sont jointes au dossier, ont leur intérêt pour fonder la suite du projet. Elle demande cependant de rester attentif à toute nouvelle découverte faite pendant les travaux, lors du démontage de certains plafonds et cloisons. Le permis devra à cette fin être assorti d'une clause archéologique.

Par conséquent, et sous réserve d'un suivi rigoureux du chantier par les cellules Archéologie et Travaux de la DPC, la CRMS approuve la demande sous les conditions suivantes. Tous les documents complémentaires, les dessins d'exécution ainsi que les tests préalables devront être validés par la DPC. Au besoin, les clauses techniques du cahier des charges seront adaptées conformément aux indications de la DPC, pour garantir la mise en œuvre des travaux selon les règles de l'art.

Concernant les travaux intérieurs, la Commission demande de :

- limiter les démontages aux ajouts récents conformément aux plans du permis, sans toucher aux structures anciennes ;
- assurer la bonne conservation des deux escaliers historiques qui mènent aux étages depuis le rez-de-chaussée, et d'y effectuer les travaux de consolidation requis selon les règles de l'art ;

- réaliser là où possible des sondages supplémentaires pour documenter plus en détail les sols historiques encore présents, tant les planchers anciens que les anciens sols/carrelages du rez-de-chaussée ;
- examiner la faisabilité de laisser les anciens planchers visibles, en tout ou en partie.

Le projet de restauration de l'enveloppe extérieure devra être amélioré comme suit.

Concernant les menuiseries extérieures :

- la CRMS approuve la restauration des menuiseries en façade avant, l'intégration d'un vitrage plus performant (de type Fineo) dans les ouvrants et donc la pose de faux petits-bois, pour autant qu'ils soient appliqués des deux côtés du vitrage. Le nouveau vitrage devra comprendre un verre étiré du côté extérieur pour éviter un effet trop réfléchissant des carreaux ;
- les verres sous plomb des impostes en façade avant devront être conservés, quitte à les doubler pour en améliorer les performances ;
- une alternative à ce type d'interventions pourrait consister à prévoir des contre-châssis pour l'ensemble des fenêtres en façade avant ;
- en raison de l'intérêt patrimonial majeur des châssis en façades arrière et puisqu'ils comptent relativement peu de divisions, les menuiseries devront être restaurées en conservant les petits-bois structurels ;
- si nécessaire, les pieds de châssis seront remplacés (greffes réalisées à mi-bois). Les châssis ne seront pas nécessairement décapés à nu, mais égrainés et repeints. Les essences de bois des châssis existants seront respectées.

Concernant les façades :

- le nettoyage des façades est renseigné de manière trop sommaire dans le dossier : à préciser. La façade avant n'étant pas particulièrement encrassée, il est demandé, en premier lieu, d'opter pour des techniques de nettoyage les plus douces, telle la vapeur saturée ;
- les ragréages et les rejointoyages des maçonneries devront être réalisés à l'aide de mortier à base de chaux aérienne (usage d'adjuvant proscrit) ;
- si des démontages de maçonnerie s'imposent, le réemploi des briques sera privilégié pour les ragréages. D'éventuelles nouvelles briques respecteront la hauteur des lits de celles existantes.

Au sujet des toitures, l'usage d'éléments de raccord en PVC et de tuiles de rives sont à proscrire. Ces derniers sont à remplacer par l'usage de mortier et/ou de planches de rive.

Veillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. à : cjacques@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be