



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 26/03/2024

<b>N/Réf. :</b>	<b>BXL21279_722_PUN</b>	<b>BRUXELLES. Rue Haute 146 - ancienne « Pâtisserie de la Chapelle »</b>
<b>Gest. :</b>	<b>TS</b>	<b>(= façade a rue, la toiture et la totalité du rez-de-chaussée commercial</b>
<b>V/Réf. :</b>	<b>2043-0654/01/2023-329PR</b>	<b>classé comme monument)</b>
<b>Corr DPC:</b>	<b>Pierre-Yves LAMY</b>	<b><u>PERMIS UNIQUE</u> : rénover et rehausser d'un étage un immeuble</b>
<b>NOVA :</b>	<b>04/PFU/1906686</b>	<b>classé comportant un commerce au rez-de-chaussée et trois unités de</b>
<b>Corr DU:</b>	<b>Diane GUSTIN</b>	<b>logements aux étages.</b>
	<b>Julie NANNETTI</b>	<b>Demande de BUP – DPC / BUP – DU du : 07/03/2024</b>

**Avis conforme de la CRMS**

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 05/03/2024, reçu le 07/03/2024, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 13/03/2024, concernant la demande sous rubrique.



Contexte patrimonial (© BruGIS)



Façade avant  
(Photographie CRMS)



Toiture du bâtiment (Photographie extraite du dossier de demande)

Contexte patrimonial et description du bien

*L'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 22 janvier 2004 classe comme monument la façade à rue, la toiture et à l'intérieur la totalité du rez-de-chaussée commercial de l'ancienne « Pâtisserie de la Chapelle » sise rue Haute n° 146 à Bruxelles, en raison de son intérêt historique et artistique.*

1/3

Le bien est un immeuble néoclassique de 1847 de quatre niveaux et deux travées, transformé en 1918 par l'architecte R. Inghelbrecht, qui y aménage un rez-de-chaussée commercial orné de carreaux de céramique. La vitrine actuelle date de 1945 (architecte Jean De Rom). La façade a probablement été reparementée au même moment.

Le gabarit du bâtiment est plus élevé d'un niveau que son voisin de gauche, et est un niveau moins haut que celui de droite. Les façades arrière et latérale sont entièrement bardées d'ardoises artificielles. Le bien est actuellement divisé en un rez-de-chaussée commercial s'étendant sur une ancienne cour couverte, et trois logements aux étages.

### Analyse de la demande

La demande consiste à rénover le bâtiment et le rehausser d'un étage, en maintenant l'affectation actuelle.

En façade à rue, le projet prévoit la restauration de la devanture commerciale historique, le nettoyage de la façade et le remplacement des châssis en méranti par des nouveaux châssis en bois, dont la division serait conforme à l'existant. La corniche serait reconstituée en bois d'après les plans d'archive. Il est prévu de réaliser une étude stratigraphique au niveau de la vitrine pour en retrouver la teinte d'origine.



*Situation existante et situation projetée. Documents extraits du dossier de demande.*

Le projet prévoit de réaliser une extension en approfondissant le volume arrière d'1m50 et de rehausser le troisième étage d'un niveau en recul, en aménageant une terrasse (bordée de jardinières) à front de rue et une piscine vers l'intérieur d'îlot. Il est prévu d'implanter une cage d'ascenseur derrière l'escalier historique, impliquant la suppression des portes sur les paliers intermédiaires.

Le bardage existant en façades latérale et arrière serait remplacé par un enduit à la chaux de ton crème sur isolant.

### Avis

#### **La CRMS rend un avis favorable sous conditions sur la demande.**

La Commission émet un avis favorable sur le projet de restauration de la devanture commerciale historique et sur le nettoyage de la façade. Elle encourage le remplacement des châssis existants, peu qualitatifs, par des nouveaux châssis en bois moulurés, et demande de soumettre les détails des profils à la DPC.

Concernant les opérations de rénovation de la vitrine et de nettoyage de la façade, la CRMS demande que les détails techniques et échantillons de couleurs soient soumis à la DPC pour approbation et fassent l'objet d'un test et d'un suivi. La Commission demande en outre de ne pas peindre en noir le soubassement de la vitrine.



*Vitrine de 1945 (Photographie CRMS)*

La Commission se montre en revanche défavorable aux interventions prévues à l'intérieur du bâtiment et aux extensions projetées.

La CRMS est défavorable à l'extension en façade arrière, dans la mesure où l'intérieur d'îlot est déjà particulièrement dense et peu éclairé. Sans s'opposer au principe d'une extension en toiture, l'Assemblée demande cependant de revoir le projet dans le sens de plus de cohérence de composition entre le nouveau volume et la façade classée (par exemple en envisageant un niveau de comble sous bâtière à croupes) et pour autant que cela soit sans impact sur la stabilité de l'immeuble.



*Intérieur d'îlot (© Google Maps)*



*Impact de la rehausse rue Haute (Montage CRMS)*

La Commission s'oppose également à la suppression des portes palières, et préconise d'opter pour rénovation simple, économique et écologique dans le volume existant, sans ascenseur. Elle demande en outre de veiller au maintien des éléments patrimoniaux intérieurs conservés aux étages (cheminées, moulures, portes, etc.).

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président f.f.

c.c. à : [pylamy@urban.brussels](mailto:pylamy@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)