



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 : (corr. DPC :E. De Sart)2043-0680/03/2019-268PR
Réf. NOVA : (corr. DU : D. Sourbi, J. Doignies)04/PFU/1736204
Réf. CRMS : AA/BDG/BXL21726_654_Beurre_39-41
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 12 mai 2020

Envoi numérique uniquement (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19

Objet : BRUXELLES. Rue au Beurre, 39-41

Demande de permis unique portant sur la restauration de deux immeubles classés, l'extension d'un logement, la diminution de la surface commerciale existante, la création d'une terrasse en intérieur d'îlot et la modification des châssis de la devanture commerciale.

Avis conforme de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 01/04/2020, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* formulé par notre Assemblée en sa séance du 22/04/2020.

« Sont classés comme ensemble les caves, la façade avant, la façade arrière, la toiture, les murs mitoyens, ainsi que la structure portante des immeubles sis rue au Beurre 39 et 41. » (AG du 19/05/2005).



Rue au Beurre, n^{os} 41 et 39 (©Urban - Irismonument, 2015)

1/7

Historique et description du bien

Actuellement rassemblés par un rez-de-chaussée commun et divers percements aux autres niveaux, les n^{os} 39 et 41 de la rue au Beurre constituaient deux immeubles individuels, issus probablement de la reconstruction après le bombardement de 1695.

« L'immeuble n°39 présente trois niveaux et demi et deux travées sous une toiture à croupe qui résulte de la suppression du pignon originel. La façade enduite, qui reçut une allure néoclassique dans le courant du 19^e siècle, est percée aux étages de baies rectangulaires à appui saillant, repris dans un cordon au dernier niveau (les seuils des baies ont été abaissés en 1835 – AVB TP20357). Des ancrs en I rythment la façade soulignée d'une corniche en bois. Contrairement à la façade avant, la façade arrière conserve son pignon originel formé de rampants droits. Les façades et les deux murs mitoyens définissent un volume rectangulaire et étroit, conditionné par la division parcellaire qui caractérise le centre historique de la ville. A l'intérieur, aux étages, la structure portante originelle formée d'un assemblage de poutres et de solives est conservée (les poutres maîtresses sont apparentes). La disposition initiale reprend une pièce en façade avant et une pièce en façade arrière, la cage d'escalier - qui date de la fin du 19^e ou du début du 20^e siècle - occupant une position centrale dans la maison. Les pièces conservent d'étroites cheminées anciennes. Les combles, où se voit une ancienne charpente du type comble à surcroît, sont éclairés grâce aux fenêtres du demi-niveau. Sous l'immeuble s'étend une cave voûtée de briques où quelques aménagements ont été réalisés.



Les deux maisons avec leur rez commercial commun en 1981 (©Urban - Irismonument)

L'immeuble n°41 présente trois niveaux et deux travées sous une toiture en bâtière perpendiculaire. La façade en briques de type traditionnel est le résultat d'une restauration réalisée à la fin des années 1930 (AVB - TP48119). Elle est percée aux étages de baies à linteaux droits sous larmier de pierre bleue qui présentaient, jusqu'en 1870, des linteaux bombés (AVB - TP765). La composition s'achève par un pignon à ailerons en cavet sous un fronton triangulaire, ajouré d'une fenêtre cintrée à impostes et clé. La maison conserve à l'arrière un pignon à rampants droits à laquelle a été accolée une petite annexe contenant la cage d'escalier de la maison. Cette annexe donne sur une petite cour intérieure. Les façades et les murs mitoyens définissent un volume rectangulaire et très étroit, conditionné par la division parcellaire qui caractérise le centre historique et médiéval de la ville. A l'intérieur, aux étages, la structure portante originelle formée d'un assemblage de poutres et de solives est conservée. Dans les combles se voit une ancienne charpente du type comble à surcroît. Sous l'immeuble, les caves sont

couvertes de voussettes, un aménagement très certainement réalisé dans le courant du 19^e siècle. Les fondations sont toutefois maintenues. » (description de l'AG de classement)

Divers aménagements ont été réalisés au fil du temps :

- la cour est couverte par des annexes en 1918 (au n°41) et 1925 (au n°39);
- les immeubles sont unifiés par des baies effectuées dans les mitoyens en 1966 (rdc) et en 2001 (étages et caves);
- au rez-de-chaussée, les modifications (parement de pierre blanche, forme des baies et un seul commerce) telles qu'elles se présentent encore aujourd'hui, datent de 1957 et 1966.
- en 2001, un permis est délivré afin de transformer les immeubles en une boulangerie avec petite salle de restauration au R+1 et un appartement aux R+2 et R+3. Des percements sont créés dans les mitoyens;
- les châssis sont disparates :
 - ✓ récents pour le n°37 (en bois, pour le R+1 de la façade avant), en PVC pour la façade avant (autres étages) et la façade arrière,
 - ✓ au n° 41 : châssis en chêne, de facture traditionnelle remontant à l'entre-deux guerres avec quincaillerie à l'ancienne.

Un état de référence (réalisé en 2010 par la DMS) fait le point sur les transformations des maisons, sur base de l'analyse des divers permis d'urbanisme. Actuellement, le double rez-de-chaussée est occupé par un magasin de souvenirs, annexé du sous-sol et du R+1 pour le stockage. Un escalier déplacé au fond de la parcelle relie le rez-de-chaussée et le R+1.



Vue de 1976 © KIK-IRPA, Brussels (Belgium), cliché T017823

Historique de la demande

En 2001, un **permis d'urbanisme** (référence PU 2001-44B/00) a été octroyé pour la transformation du commerce occupant les rez-de-chaussée et R+1. Les travaux effectués n'étant pas conformes au projet autorisé, un PV d'infraction a été dressé : constat que le type de commerce, à savoir la vente de souvenirs, ne correspondait pas au dernier permis délivré (boulangerie), que le commerce avait été agrandi au rez-de-chaussée, qu'un escalier avait été démoli et que des châssis en façade avaient été peints en rouge.

En 2013, un **avis conforme défavorable de la CRMS** a été émis en sa séance du 05/06/2013 pour la demande de « Régularisation de travaux menés en infraction ainsi que sur la création d'une entrée séparée aux étages, le remplacement des devantures et des menuiseries extérieures » et était détaillé comme suit :

« La régularisation des interventions effectuées en 2001 sans autorisation préalable ne peut être approuvée que si elle est accompagnée d'un projet de remise en valeur significative des biens classés, tant extérieure qu'intérieure. Le projet devra également offrir une solution réaliste pour l'occupation des étages car ceci constitue une condition importante de la bonne conservation des biens sur le long terme. Il convient de revoir le projet sur les points suivants :

- améliorer le dessin des devantures, conformément aux dispositions du Règlement zoné du périmètre Unesco ;
- apporter des améliorations significatives à l'entrée donnant sur l'impasse située à l'arrière des maisons (porte et hall) ;
- motiver le traitement éventuel des façades par un diagnostic précis et prévoir des techniques de restauration adaptées ;
- opter pour une intervention plus durable sur les menuiseries extérieures aux étages ;
- garantir des conditions d'habitation adéquates pour le logement situé aux étages. »

Analyse de la demande

La demande actuelle porte sur une approche de restauration du bien (façades, châssis, toiture...), sur le réaménagement du commerce au rez-de-chaussée (annexé du sous-sol) et sur la rénovation des étages en un logement unifamilial (triplex), avec accès par l'impasse depuis la Grand-Place. Les interventions projetées se détaillent de la manière suivante :

1. Concernant les façades à rue :

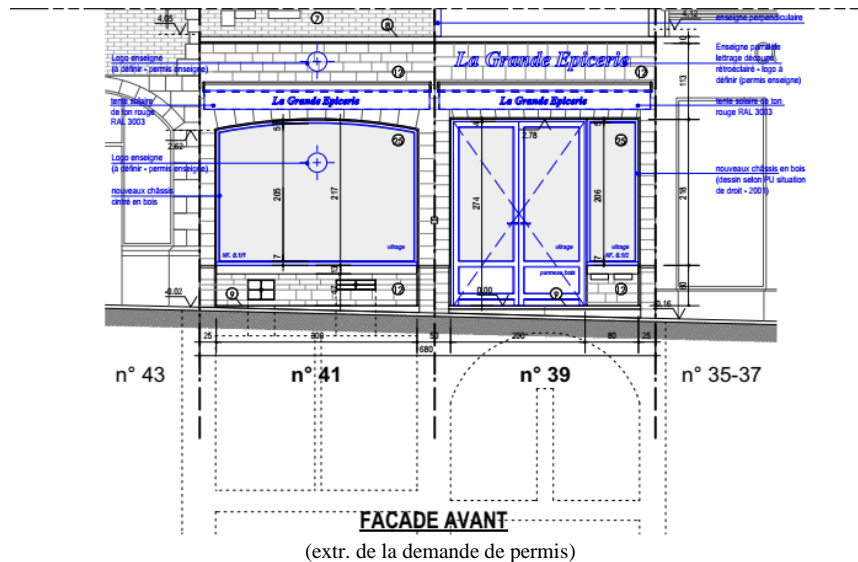
Pour la maison n°39, l'état de référence choisi est celui de la façade néoclassique de 1835 :

- restauration de l'enduit;
- remplacement des châssis à tous les étages, selon un modèle historique du 19^e s. (dénommé modèle II « néoclassique » dans la demande de permis) constitué de deux vantaux sous imposte fixe, composés de 6 + 2 panneaux vitrés (ou 4 panneaux vitrés au R+3), à gueule de loup, mouton, petit-fer métallique, vitrage simple de sécurité-feuilleté, peinture et petites barres d'appui;

Pour le n°41, l'état de référence choisi est celui d'entre-deux-guerres :

- restauration de la façade à rue, déjà dérochée, et nettoyage;
- conservation et restauration des châssis (modèle I « entre-deux-guerres » : châssis en chêne 20^e s. à deux vantaux, à mouton et gueule de loup, simple vitrage, peint en rouge, crémone en partie inf. et sup.) et à repeindre si besoin selon l'étude stratigraphique;
- devanture : enlèvement du châssis de la devanture existante et amélioration par la pose d'un châssis fixe cintré en chêne.

2. Pour les devantures : maintien des parements et des baies existantes, remplacement des vitrines par des châssis en chêne européen, de finition incolore : grande baie cintrée au n°41 et, au n°39, triple baie dont la double porte-fenêtre est équipée d'allèges panneautées en bois, double vitrage épais. Pose de tentes solaires et d'une enseigne parallèle, en lettrage découpé rétroéclairé (le permis enseigne sera demandé ultérieurement). Installation de volets intérieurs ajourés.



3. Concernant les façades arrières :

- au n°39 : nettoyage du cimentage existant et remplacement des châssis à tous les étages, selon le même modèle historique que celui proposé en façade avant. Une porte-fenêtre est créée au niveau du R+1 pour accéder à la terrasse arrière;
- au n°41 : restauration des façades des annexes arrière et du pignon du bâtiment principal, remplacement des châssis à tous les étages par un simple modèle en bois peint en blanc.

4. Concernant les toitures :

- au n°39 : enlèvement de la couverture existante en tuiles rouges, évaluation et restauration si besoin de la charpente, isolation de la toiture (panneaux en fibre de bois), adaptation et restauration des chéneaux. Nouvelle couverture en tuiles « flamandes » de teinte rouge naturelle. Restauration du volet et de la lucarne en bois existants donnant sur le palier, pose d'un châssis vitré;
- au n°41 : enlèvement de la couverture actuelle (tuiles noires pour le bâtiment principal et ardoises pour les annexes arrière), évaluation et restauration de la charpente, isolation par des panneaux de fibres de bois, adaptation et restauration des chéneaux, nouvelle couverture en respectant les matériaux déjà en place actuellement.

5. Les caves seront utilisées pour le stockage. Au n°41, désamiantage des voussettes, démontage de l'escalier en bois et de la trappe au plafond afin de créer un local sanitaires pour le personnel, ventilation naturelle via l'avant du bâtiment, création d'une circulation par un nouvel escalier en béton (à l'emplacement de celui présent sur les plans de 1918). Éventuellement, agrandissement de la cave vers l'arrière. Les caves du n°39 seront naturellement ventilées via celles du n°41.

6. Concernant le rez-de-chaussée :

- espace commercial sur l'ensemble, maintien des colonnes en béton de 2001 et démontage d'une partie restante du mitoyen, création d'un nouvel escalier vers le sous-sol, nouvelle chape isolée à l'arrière, nouvelle toiture plate végétalisée sur l'ancienne cour;
- création d'une entrée séparée pour le logement via l'impasse (n°3, Grand-Place), création d'un hall d'entrée à partir de la cour arrière et aménagement d'un espace vélo/poussettes, nouvel escalier en bois.

7. Concernant les étages (R+1, R+2 et combles) : aménagement d'un logement unifamilial de 4 chambres, 3 sdd, une buanderie et wc séparé. Au R+1, aménagement d'une terrasse arrière avec création d'une porte-fenêtre. Fermeture de certaines baies creusées dans le mitoyen en 2001, afin

de renforcer la typologie initiale de la bâtisse. Nouvel escalier en bois à l'emplacement de l'ancien escalier (annexe arrière au n°41, entre le rdc et le R+1), maintien de l'escalier à vis existant au n°41 et de l'escalier du n°39 entre les R+1 et R+2. Pose de 3 nouvelles fenêtres de toit au n°41 (type Cast).

Avis

En se réjouissant de voir un nouveau projet pour ces maisons et l'aménagement d'un grand logement unifamilial aux étages, la CRMS apprécie la qualité du dossier et le souci de chercher une philosophie cohérente d'intervention. Elle reconnaît la difficulté de revenir à un état de référence précis, vu la situation hybride de ces maisons, qui ont connu plusieurs transformations successives. De manière générale et sans pouvoir se référer à une strate historique précise, la CRMS a organisé son avis en veillant cependant à encourager au mieux un retour à une situation cohérente pour chacune des maisons respectivement mais aussi à leur insertion dans le contexte général des abords directs de la Grand-Place et la typologie de la rue.

Elle émet ainsi un **avis conforme favorable sous les conditions suivantes** :

- concernant la teinte des menuiseries du n°41, elle demande qu'une étude stratigraphique soit réalisée afin de s'appuyer sur une réalité historique, de confirmer la couleur retenue et de soumettre ce choix à l'approbation de la DPC ;
- elle demande de détailler l'état du cimentage (ou enduit) actuellement en place sur la façade avant du n°39, de soumettre à la DPC les étapes de sa restauration/réfection et (sur base étayée) la polychromie envisagée. S'il est question de dérochage, il est demandé de réaliser des essais afin de voir si l'opération est possible en fonction de l'adhérence à la maçonnerie existante et de soumettre les résultats à l'approbation de la DPC ;
- concernant les nouvelles menuiseries à placer au n°39, la CRMS demande de fournir des détails d'exécution et de réaliser un mock-up d'un nouveau châssis (modèle II). Concernant la polychromie, elle demande – à défaut d'avoir un ancien châssis sur lequel investiguer - de justifier le choix sur base d'études historiques d'immeubles similaires afin de trouver une cohérence typologique pour ces nouveaux châssis. Elle précise que les vantaux devront être équipés de petits-bois et non de petits-fers, parce que ces éléments se retrouvent sur la photographie (cfr infra) de 1910 - qui ne laisse aucun doute concernant la présence de petits bois – et parce que le principe des petits bois est cohérent avec la typologie retenue pour ces châssis début XIXe siècle ;
- l'Assemblée pose la question du confort acoustique des pièces du logement, les châssis sont prévus à simple frappe et sans joint et seront donc peu étanches à l'air. La CRMS n'est pas opposée à intégrer un dispositif (joint) d'atténuation acoustique par rapport aux bruits extérieurs mais il s'agit d'en soumettre le détail à l'approbation de la DPC pour toujours garantir à restituer l'aspect de châssis du début du XIXe siècle, ce que les dessins du projet proposent parfaitement ;
- elle demande d'améliorer le dessin des châssis de la devanture au n°39, dans un souci esthétique et d'homogénéité. La CRMS souhaite que l'allège maçonnée (côté droit), prévue comme étant conservée, soit enlevée et que l'ensemble de cette porte soit redessiné, en suivant les mêmes profils et modénatures pour tous les pans (ouvrants ou non) de cet accès. De plus, il est prévu d'y placer du double vitrage épais, la Commission demande de privilégier du vitrage feuilleté de sécurité moins épais, non seulement pour des raisons techniques mais aussi de dessin des modénatures. Les détails de ce nouveau châssis sont à soumettre à l'approbation de la DPC ;
- la CRMS précise que les détails d'exécution de la porte d'entrée au logement (depuis l'impasse) sont à soumettre à l'approbation de la DPC ;
- elle demande que des détails concernant l'isolation des toitures, ainsi que les détails concernant le traitement des charpentes, soient soumis à l'approbation de la DPC.

En plus des diverses conditions émises, la CRMS souhaite ajouter les points suivants :

- de manière générale, elle regrette que le respect du parcellaire ancien ne soit pas mieux évoqué et que ces deux immeubles aient perdu - et cela sera accentué notamment au rez-de-chaussée avec le démontage d'une portion de mur -, leur spécificité propre et la lisibilité des anciennes parcelles ;
- concernant la façade avant du n°41, la CRMS invite à réfléchir à la pose d'un enduit à la chaux sur cette façade dérochée au début du XXe s., cette typologie de maison invitant à la mise en place d'un enduit et la photographie ci-dessous démontrant qu'elle était bien enduite (du moins en 1910). Cependant, cela induirait une situation hybride, à savoir le maintien des châssis des années 30, à nombreux petits bois, et la pose d'un enduit, ces deux éléments n'ayant jamais coexisté ensemble. La CRMS précise à nouveau que ces maisons et leur environnement ont subi de nombreuses transformations et que, vu l'impossibilité de revenir à un état de référence clair, il y a lieu de revenir à une cohérence d'ensemble. L'Assemblée a également évoqué la différence de maçonnerie entre cette maison et sa voisine (n°43) dont la façade complètement reconstruite en style traditionnel (probablement en 1942¹) n'a plus la matérialité et la part d'authenticité de celle du n°41. La réflexion et la réponse à donner doivent intégrer une analyse de la qualité et nature de la maçonnerie actuelle et sa résistance aux conditions atmosphériques, nature du dérochage...



Vue du n°41 en 1910, avec la façade encore enduite © KIK-IRPA, Brussels (Belgium), cliché A105040

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

Aurélie AUTENNE
Secrétaire Secretaris

Christian FRISQUE
Président Voorzitter

Envoi numérique uniquement en raison de l'épidémie de Covid-19

c.c. : BUP-DPC : E. De Sart ; cvandersmissen@urban.brussels; mbadard@urban.brussels; restauration@urban.brussels;
jvandersmissen@urban.brussels; crms@urban.brussels ; bdeghellinck@urban.brussels
BUP-DU : D. Sourbi, J. Doignies ; urban_avis.advies@urban.brussels;

¹ D'après un travail récent réalisé par des étudiants en master de l'Architecture et d'Histoire de l'Art (ULB) qui développe une analyse historique de certaines de ces façades, dont celle du n°43. Voir « Histoire et évolution architecturale de la rue au Beurre et de la Petite rue au Beurre à Bruxelles », p.84-87, (https://issuu.com/fabricebladt/docs/3.livre_pages_simples).