



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 07/02/2024

N/Réf. :	BXL21524_720_PUN	BRUXELLES. Rue des Bouchers, 34
Gest. :	A. Heylen	(= classé comme monument pour totalité / zone tampon UNESCO)
V/Réf. :	2043-0584/05/2023-213PR	<u>DEMANDE DE PERMIS UNIQUE</u>: Rénover et restaurer une
Corr DPC:	A. Totelin	maison classée et son <i>achterhuys</i> : restauration complète de la façade
NOVA :	04/PFU/1900145	avant et de la cour avec l'impasse la desservant ainsi que de la maison
Corr DU:	W. Collart / J. Nannetti	arrière, changement partiel de l'utilisation du bien de Horeca vers
		Horeca et logements

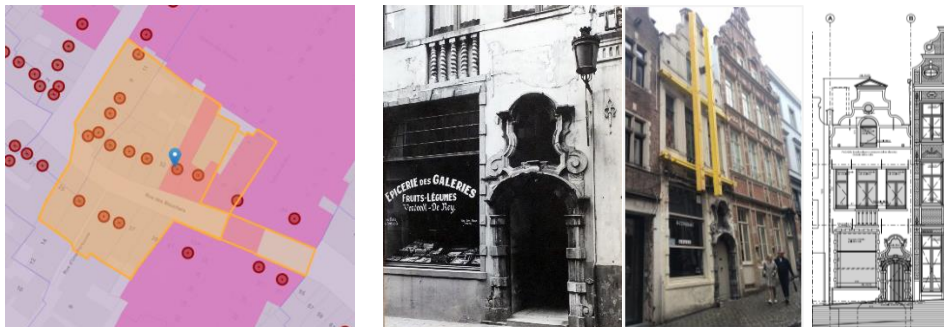
Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 03/01/2024, reçu le 08/01/2024, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 31/01/2024, concernant la demande sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE

L'arrêté du 20/09/2001 classe comme monument la totalité de l'immeuble et de sa maison arrière situés 34, rue du Boucher, à l'exclusion des aménagements et décors du restaurant situé au rez-de-chaussée. Le bien est compris dans la zone tampon UNESCO délimitée autour de la Grand-Place.



Localisation du projet (© Brugis), portail en 1944 (© KIK-IRPA), façade avant en 2022 et état projeté de la façade à rue (documents joints à la demande)

Reconstruit au lendemain du bombardement de Bruxelles en 1695, le bien concerné par la demande est composé de deux maisons perpendiculaires séparées par une cour intérieure. Celle-ci était originellement accessible par un passage intégré à la maison avant, dont l'entrée était marquée par un portail en pierre bleue de style baroque. Probablement dans les années 1970, le passage a été supprimé pour être intégré au rez-de-chaussée commercial. La maison avant est construite sur une cave voûtée de taille modeste. La situation de droit de la parcelle résulte de permis délivrés en 1938-1939 (agrandissement de la cage d'escalier, cloisons intérieures, remplacement des deux vitrines par une seule) et dans les années 1970 autorisant une affectation en horeca. Les étages sont à l'abandon depuis plusieurs années. Vers 2018 des travaux conservatoires ont été effectués aux façades ainsi qu'aux structures portantes et toitures des deux maisons.



Coupes et plans, à gauche situation existante et à droite situation projetée (documents issus de la demande, annotations CRMS)

La demande vise à rétablir la fonction de logement sur les 3 niveaux de l'*achterhuys* ainsi qu'aux 1er et 2e étages de la maison avant. Le rez-de-chaussée et la cave de la maison avant conservent une fonction commerciale. Le retour à la configuration d'origine du rez-de-chaussée, en reconstituant l'impasse disparue, permet d'organiser les accès aux logements dans la cour, rendue directement accessible depuis la rue.

La demande renseigne les interventions suivantes :

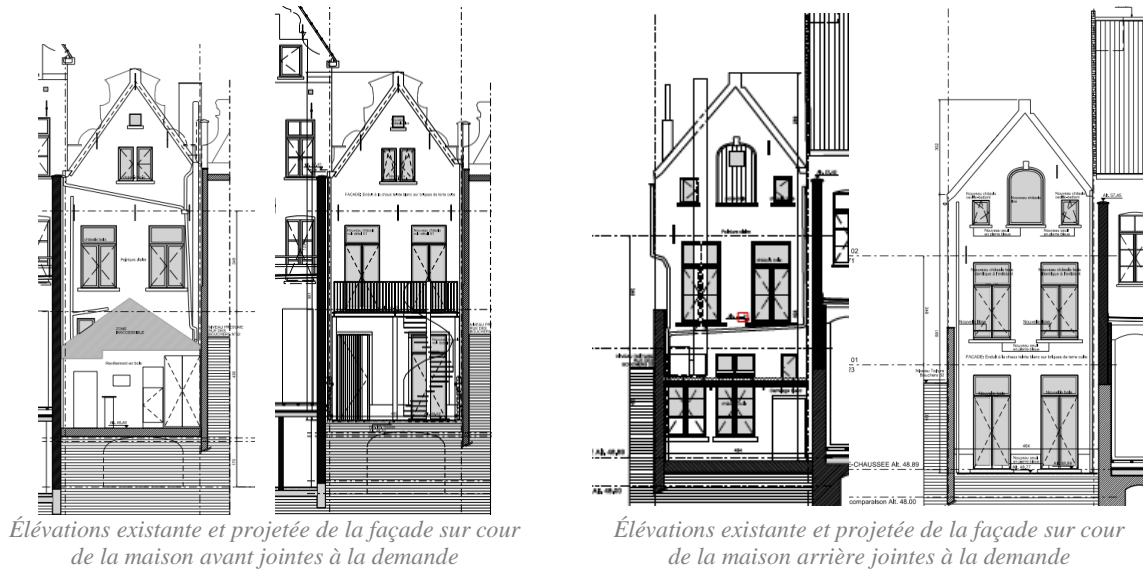
- supprimer les aménagements de l'horeca existant (escalier et mezzanine) ;
- restituer le passage menant à la cour au moyen d'une cloison vitrée ;
- dégager la cour des annexes qui l'occupent actuellement ;
- créer un accès séparé pour le logement situé aux étages de la maison avant au moyen d'escalier démarré depuis la cour et desservant une terrasse en profilé d'acier ;
- stabiliser la maison arrière ;
- restituer la devanture ;
- restaurer les façades des maisons avant et arrière ;
- remplacer les menuiseries des étages par de nouveaux châssis en bois ;
- restaurer les charpentes des deux maisons ;
- restaurer les éléments intérieurs.

AVIS

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

La CRMS considère le programme proposé comme une réelle plus-value pour le bien classé ainsi que pour son contexte urbanistique, situé en zone tampon UNESCO. L'opération table sur des options très positives tels la

restauration des façades, la restitution du passage et le dégagement de la cour. La Commission constate cependant que le projet ne privilégie pas toujours une approche de restauration et de conservation du bâti ancien relevant du patrimoine, y compris des éléments de second œuvre encore présents. Un effort supplémentaire doit être consenti pour conserver et valoriser plus systématiquement les caractéristiques patrimoniales de l'ensemble et sa matérialité historique, en particulier dans la maison arrière qui perdrait, selon le projet, une partie de son authenticité.



Concrètement, la CRMS demande de revoir le projet et d'approfondir l'étude sur les points suivants :

Les menuiseries extérieures

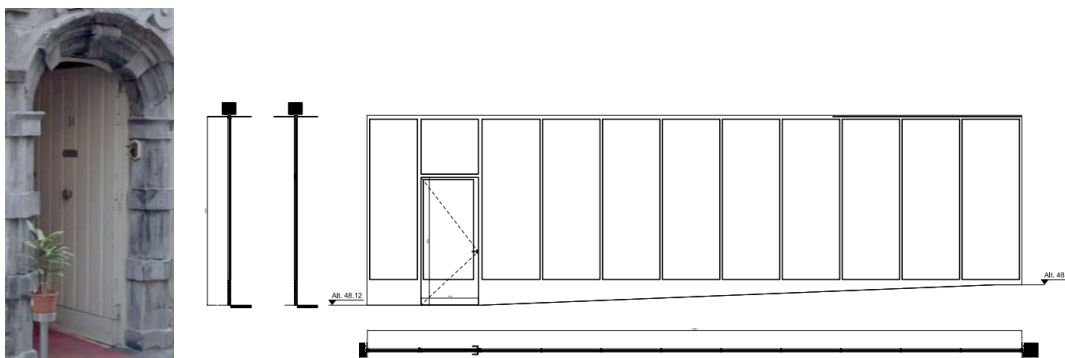
Les châssis de fenêtres des maisons avant et arrière datent de la fin du XIX^e siècle, début XX^e siècle. Certains des vitrages en ont été remplacés par des verres sous plomb colorés, vraisemblablement vers 1950-1960. Le projet prévoit de remplacer l'ensemble des menuiseries par des châssis neufs selon les divisions existantes et de les équiper d'un double vitrage clair.

Selon la CRMS, la proposition du remplacement complet des châssis est insuffisamment étayée et motivée et ne peut être approuvée dans l'état actuel du dossier. De manière générale, elle demande de privilégier la restauration des menuiseries existantes et de fournir, à cette fin, un bordereau complet détaillant leur état de conservation ainsi que les possibilités de les récupérer (même partiellement) et restaurer. Les conclusions de ce diagnostic devront être validées par la DPC. Les menuiseries du rez-de-chaussée de la maison arrière, particulièrement intéressantes et en relativement bon état grâce à la présence d'annexes contre la façade, méritent dans ce cadre une attention particulière. Leur maintien maximal doit aller de pair avec la préservation de la composition existante de la façade au rez-de-chaussée (voir les remarques ci-dessous sur l'*achterhuys*).

Cette remarque s'applique également au châssis à guillotine intégré à la devanture commerciale à front de rue que le projet prévoit de remplacer par un châssis de même type guillotine en bois, mais à deux parties. La CRMS demande d'étudier la possibilité de conserver le châssis existant tout en procédant à une restauration historique, dont la description devra être intégrée au cahier des charges.

La teinte dans laquelle les châssis seront mis en peinture reste à déterminer par une étude stratigraphique. Les résultats de ce sondage ainsi que les propositions qui en découleront seront soumis à l'approbation préalable de la DPC.

La restitution du passage menant vers la cour intérieure



Porte existante et projet de paroi délimitant le passage restitué (documents joints à la demande)

La Commission approuve la proposition de restituer le passage ainsi que la matérialité de la nouvelle paroi vitrée. Elle rend cependant un avis défavorable sur la suppression de la porte d'entrée en bois du portail baroque, qui semble être celle déjà présente sur les plans de 1919. La porte doit être conservée in situ et sa restauration devra être prévue au cahier des charges.

La maison arrière

Baies

La Commission émet un avis défavorable sur la transformation de la façade de l'*achterhuys* donnant sur la cour. Elle demande de respecter sa composition et sa typologie existantes en conservant les trois baies du rez-de-chaussée plutôt que de les remplacer par deux portes-fenêtres. Ceci permettra aussi de réduire les travaux de stabilité à cette hauteur. L'agrandissement du jour dans la baie des combles devra également être réalisé de manière plus subtile, en se rapprochant d'une typologie cohérente avec celle de la façade. De même, la création d'une baie de fenêtre dans le mitoyen de droite donnant jour à la pièce de vie du rez-de-chaussée participe à la transformation lourde du bâtiment et devrait aussi être réévaluée, même si cette intervention relève essentiellement d'une problématique urbanistique.

Interventions structurelles

À l'intérieur de la maison arrière, les plans renseignent la mise en œuvre d'une contre-paroi en blocs d'ytong, ancrée aux quatre murs extérieurs existants pour les stabiliser. En complément, les charges des anciennes structures en bois seraient reprises par des poutres métalliques.

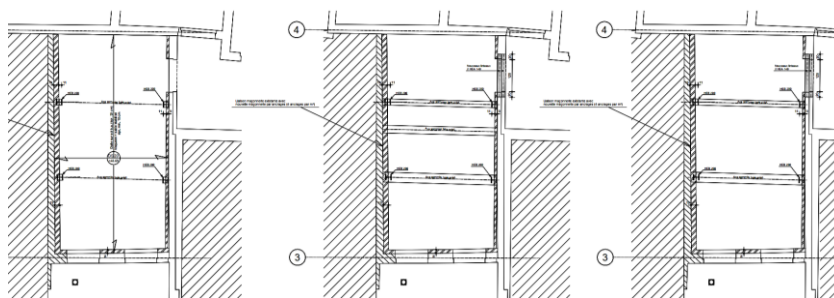


Schéma des interventions structurelles aux RDC, 1er étage et 2d étage de la maison arrière, joint à la demande

Ces interventions structurelles, comme les pathologies et problèmes de stabilité auxquels elles sont censées de répondre, ne sont cependant pas suffisamment documentés/motivés. Ce volet du dossier ne peut être approuvé dans son état actuel, car les interventions proposées posent d'importantes questions techniques et risquent d'impacter la bonne conservation du bâti ancien et/ou d'effacer certaines caractéristiques du bien.

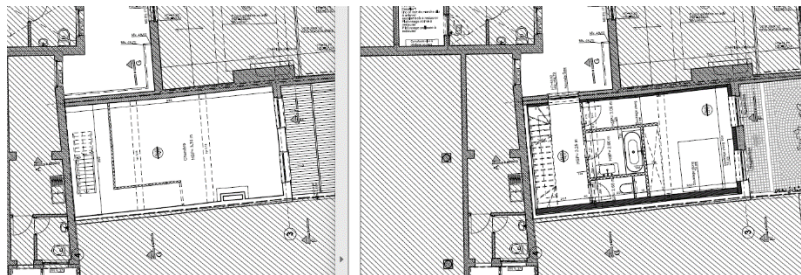
Le parti de construire une nouvelle paroi intérieure en contre les maçonneries anciennes compromettra en effet la valeur patrimoniale de l'intérieur du bien en effaçant presque entièrement les traces du bâti ancien classé, telles les maçonneries et parois anciennes, arcs de décharge, parois légères, portes, mais aussi les manteaux de

cheminées. Ces éléments, qui contribuent à l'authenticité du lieu et sont documentés dans l'étude historique jointe à la demande, mais le dossier ne spécifie pas leur état actuel et ne justifie pas sur le plan patrimonial les raisons de leur enlèvement.

La double paroi risque par ailleurs de mettre en péril la bonne conservation des têtes de poutres et des pieds de fermes. Ceux-ci resteront ancrés/noyés dans les maçonneries anciennes, sans que des mesures semblent prises pour protéger les maçonneries anciennes contre l'humidité et pour assurer la bonne ventilation des éléments en bois encastrés dans cette maçonnerie. Pour éviter la dégradation des éléments en bois et des anciennes maçonneries, il est impératif de documenter avec précision l'état de conservation des murs extérieurs anciens et d'étudier en détail les travaux les plus adéquats pour les consolider et éviter les problèmes d'humidité. La restauration des maçonneries anciennes dans les règles de l'art doit être comprise dans le projet et les nouvelles finitions des murs doivent être compatibles.

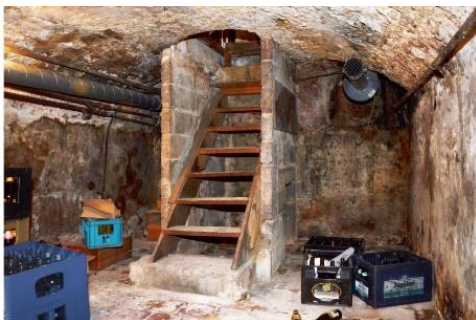
Au niveau de la stabilité, la CRMS s'interroge aussi sur la pertinence du principe de construire une double paroi, d'autant plus que l'on prévoit aussi de reprendre les charges de la structure en bois par une structure supplémentaire. L'option développée par le dossier de stabilité qui consiste à solidariser les murs anciens et nouveaux par seulement 4 ancrages par mètre carré laisse par ailleurs supposer que les maçonneries ne seraient pas en si mauvais état. Cet aspect doit être davantage documenté.

Pour toutes ses raisons, la CRMS questionne la pertinence de construire cette paroi contre les murs anciens et demande de réévaluer cette intervention en fonction des réponses sur les questions posées ci-dessus et en adoptant une approche de restauration intégrée fondée sur une meilleure connaissance du bâti existant et validée par la DPC.



Maison arrière : plans des situations existante et projetée de l'étage +1, issus de la demande

La maison avant



33. Idem. Cave. Vue vers l'arrière.

Photo de la cave jointe à la demande

L'approfondissement de la cave voûtée située à l'avant de la parcelle n'est pas motivé dans le dossier. La CRMS s'interroge sur la finalité de cette intervention, notamment au niveau de l'utilisation des caves. Dans tous les cas, l'éventuel approfondissement de la cave devra être précédé de sondages confirmant la faisabilité technique des travaux prévus. Toutes les garanties nécessaires devront être fournies pour assurer la stabilité des superstructures environnantes ainsi que la gestion correcte des eaux au niveau de cette cave.

Enfin, dans la maison avant, plusieurs éléments intérieurs seraient enlevés sans justification, par exemple certaines cheminées et portes. De manière générale la CRMS demande de conserver au maximum les éléments qui ont été identifiés comme ayant un intérêt patrimonial. Si la suppression de certains éléments est indispensable, la décision sera prise avec la DPC.



Éléments intérieurs présents dans la maison à rue (images issues de l'État de référence réalisée en 2024 (©urban.brussels)

Conclusion

La CRMS demande de revoir les aspects du dossier qui posent question et de soumettre les réponses à l'approbation de la DPC qui s'assurera de leur pertinence et veillera à ce que les travaux soient réalisés selon les règles de l'art. Elle demande également de résoudre certaines contradictions entre les documents graphiques, le cahier des charges et/ou le métré joint au dossier (p. ex. corniches « en bois » selon le métré et en contreplaqué selon le cahier des charges). Tous les documents complémentaires, détails et fiches techniques et les dessins d'exécution ainsi que les échantillons et/ou mock-up devront être soumis à l'accord préalable de la DPC.

Enfin, la présente demande ne comprend aucune information sur la future destination et sur l'organisation du rez-de-chaussée commercial, lesquelles devront faire l'objet d'une demande de permis unique séparée. La CRMS attire déjà l'attention sur le fait que ces aménagements devront garantir une intégration optimale des éventuels dispositifs techniques à prévoir, préservant ainsi de manière optimale les éléments patrimoniaux, en particulier les façades sur cour et la cave voûtée.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président f.f.

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