

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur Fr. TIMMERMANS
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 04/PFU/275864
D.M.S. : PP 2043-0550/03/2010-003PR
RT Herbes 8-10 31.01.11
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.1469/s.498
Annexes : /

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue du Marché aux Herbes, 8-10 – « L'Ange » et « Het Failen Hoof ».
Restauration et aménagement de logements.
Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS
(Dossier traité par S. De Bruycker à la D.U. / P. Piéreuse à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 21 mars 2011 sous référence, reçue le 22 mars, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 6 avril 2011, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne deux immeubles du cœur historique de la ville, appartenant à l'ensemble classé par arrêté du 20/09/2001, formé par les façades avant et arrière, les toitures, les structures portantes d'origine, les charpentes, les caves et les éléments intérieurs d'origine des maisons sises 8-10, 16, 20 rue Marché aux Herbes ainsi que par les bâtiments arrière des n°14 à 18 de la même rue, les maisons sises 1, 2 et 3, impasse des Cadeaux et 1, 2, 5 Impasse Saint-Nicolas. Les annexes des deux immeubles concernés sont également visées par le classement.

Les corps de bâtiments principaux datent de la reconstruction consécutive au bombardement de 1695 et ont été réunis en 1700 par une seule vaste façade érigée en style baroque classicisant de 4 niveaux et de 8 travées. Intérieurement, les deux maisons restent toutefois distinctes. Selon les conclusions de l'étude historique, les annexes sont plus anciennes et dateraient de l'époque espagnole. C'est en coupe que la disparité des deux époques de construction est la plus marquante : coté rue, les planchers sont alignés en relation avec la façade 1700 en discontinuité avec l'arrière où la différence de niveau est rattrapée par des escaliers. L'escalier en colimaçon du n°10, partiellement conservé aux derniers étages pourrait dater de 1700 comme toute la partie située du côté rue.

La demande porte sur le réaménagement des étages des deux immeubles d'une part en un logement triplex au n°10 et d'autre part, en 3 logements au n°8, à savoir deux appartements 1 chambre et un appartement 2 chambres. Les deux rez-de-chaussée commerciaux restent inchangés.

Pour mémoire, la Commission a déjà été interrogée, pour avis de principe, sur une première demande d'aménagement de deux logements aux étages du n°10, en sa séance du 7 novembre 2007. Elle avait émis à cette occasion, une série de remarques et de recommandations notamment sur le programme d'occupation du bien qu'elle avait demandé de revoir à la baisse de manière à n'aménager qu'un seul logement triplex pour mieux préserver le patrimoine (mise en valeur de l'escalier du XVIIIe siècle notamment).

Ses remarques ont été prises en compte dans le présent projet puisqu'un unique logement est prévu dans cet immeuble.

Le propriétaire qui a, entre-temps, acquis le n°8 a toutefois revu le réaménagement du n°10 selon un projet global concernant les deux immeubles et impliquant des modifications au niveau de la distribution des étages.

La Commission souscrit au présent projet moyennant les réserves suivantes.

1. Circulation

Actuellement, les étages du n°10 ne sont pas accessibles par des tiers car l'unique cage d'escalier qui y donne accès est située au milieu du commerce. Pour le n°8, la situation est différente car une volée de 23 marches (assez dangereuse d'utilisation) permet d'accéder au 1^{er} étage où un escalier néoclassique prend le relais pour donner accès aux étages supérieurs.

Afin de permettre d'occuper les étages du n°10 par des tiers et l'aménagement d'un accès moins dangereux que la volée d'escalier existante au n°8, tout en maintenant l'activité commerciale au rez-de-chaussée, le projet prévoit la création d'un nouvel escalier dans l'annexe du n°10, qui sera surhaussée à cette fin, permettant de donner accès aux circulations anciennes des deux immeubles toujours présentes aux étages mais déconnectées des rez-de-chaussée :

- accès au 1^{er} étage du n°10 (moyennant le percement d'une baie dans le mitoyen à ce niveau) où un escalier néoclassique prend le relais pour desservir les appartements des étages supérieurs,
- accès au 2^e étage du n°8 où le triplex est distribué par un escalier en colimaçon dont une volée disparue devra être reconstituée à l'identique.

La Commission avait déjà souscrit au principe de cette nouvelle circulation dans son avis de 2007 tout en demandant de revoir l'expression jugée trop atypique du surhaussement et de s'éloigner de la baie murée (à rouvrir) du pignon.

L'expression du surhaussement a été revue dans le présent projet et le balcon initialement prévu a été remplacé par une terrasse occupant le dessus de l'annexe surhaussée.

La Commission souscrit à l'intervention proposée.

2. Aménagement de la cuisine du 3^e appartement au n°8

La Commission observe que la cuisine du dernier appartement du n°8, dans le niveau sous charpente 4^e étage), est aménagée dans n°10 et rendue accessible via une baie percée dans le mitoyen.

La Commission est fermement défavorable à cette intervention car elle hypothèque l'indépendance des deux immeubles l'un par rapport à l'autre et ne permet plus une lecture claire des deux bâtiments. La CRMS insiste pour que les appartements du n°8 soient strictement aménagés dans l'emprise de l'immeuble concerné. Les espaces disponibles sont d'ailleurs suffisamment importants pour permettre de respecter ce principe. La Commission souligne, dans ce cadre, **qu'un gain de place significatif résultera de la suppression de la lucarne et de la terrasse prévues en toiture avant auxquelles elle est défavorable** (cf. ci-dessous).

Des plans modificatifs prévoyant un réaménagement de cet appartement, tenant compte des remarques qui précèdent, devront être soumis pour approbation préalable à la DMS.

3. Interventions en toitures

La Commission n'est pas favorable à l'aménagement de la lucarne en toiture avant du n°8 prévue pour donner accès à une terrasse qui serait créée à l'avant, en remplacement de l'appentis existant derrière l'acrotère. Cet aménagement serait, en effet, visible depuis la rue Tabora et paraîtrait incongru en regard de la typologie de l'immeuble et peu valorisant pour celui-ci. La Commission demande d'y renoncer.

Pour le reste, le projet prévoit une restauration à l'identique des couvertures de toitures et une isolation de celles-ci.

La Commission regrette que le demandeur ne profite pas de la présente campagne de travaux pour placer des ardoises naturelles sur la toiture du n°10, plutôt que des ardoises artificielles à l'identique des existantes car cela constituerait une amélioration sensible de la situation de fait. Elle l'encourage à modifier son projet dans ce sens.

4. Traitement intérieur des façades

a) Façade avant

Il est prévu d'améliorer l'isolation de la façade en remplaçant l'enduit existant par un enduit isolant intérieur dont l'épaisseur restera limitée en vue de garantir de bons raccords aux châssis ainsi qu'aux moulures de plafonds présentes dans certaines pièces.

La Commission souscrit à cette intervention.

b) Façades latérales et arrière

L'enduit intérieur est devenu hétérogène et pulvérulent. Les couches de finition intérieures ont fait l'objet d'une étude scientifique poussée et il est prévu de dérocher totalement les faces intérieures pour remplacer l'enduit par un mortier isolant à base de chaux et de fibres d'une épaisseur de 5cm.

Le choix d'un système d'isolation dans la masse est préféré à celui d'un système à ossature afin de former un ensemble homogène avec la maçonnerie, d'un point de vue statique comme hygrométrique.

Cela implique que le revêtement de finition intérieur sera de type respirant (peinture à la chaux).

Etant donné l'absence d'éléments de décor, l'épaisseur pourra être plus importante qu'en façade avant, tout en assurant un équilibre par rapport aux retours de bâtée qui seront plus fins, (à adapter suivant le type de châssis)

La Commission souscrit à cette intervention. Elle demande toutefois de profiter de l'opération de dérochage pour réaliser une étude archéologique plus poussée des murs intérieurs qui seront mis à nu et d'effectuer un reportage photographique complet de cette étape des travaux.

5. Châssis

La plupart des châssis sont en mesure d'être conservés, moyennant rénovation ou restauration. Le souci de l'auteur de projet étant d'assurer un bon équilibre hygrothermique entre les fenêtres et les parois contiguës, un vitrage isolant de type Van Ruysdael sera placé dans les châssis.

La Commission attire l'attention sur le fait que les plans et coupes de certains châssis historiques (situation existante) ne correspondent pas tout à fait à la réalité et doivent être précisés. Elle souligne également que les dessins d'exécution des quelques nouveaux châssis à placer montrent une modénature contemporaine. La Commission demande que ces nouveaux châssis présentent **un dessin et une modénature identiques à ceux des châssis anciens.**

Elle rappelle également que par souci de cohérence par rapport à la typologie de ces deux immeubles historiques, les châssis oscillo-battants sont proscrits.

Enfin, la Commission demande à la DMS de vérifier l'opportunité du placement de doubles châssis en façade avant du n°8, aux 2^e et 3^e étages (10F21 et 10F31).

6. Aménagements intérieurs

La volonté du projet est de conserver et de continuer à utiliser tous les éléments en état de l'être. Les planchers existants seront globalement maintenus car l'isolation RF entre appartements est prévue via les plafonds.

Dans le cas où le matériau est trop altéré ou n'est plus suffisamment bien conservé pour pouvoir être restauré, il sera remplacé à l'identique selon la nécessité et l'importance des dégâts constatés.

Les planchers disparus seront remplacés par analogie avec les éléments voisins ou historiquement contemporains.

Les cloisons enduites existantes à pans de bois et remplissage de briques seront conservées et restaurées dans la mesure où les espaces qu'elles définissent restent utilisables et aménageables suivant les conditions de vie actuelles. Des nouvelles cloisons sont réalisées à base d'une structure en bois recouvertes de plaques de plâtre enserrant une isolation thermique et acoustique et marquant la différence avec les cloisons d'origine.

Les portes à panneaux qui nécessitent d'être démontées, notamment dans le cas d'adaptations RF, seront toutes réintégrées dans le projet avec leur chambranle et leur quincaillerie.

L'escalier néoclassique du n°8 présente un affaissement préjudiciable à son utilisation quotidienne sans toutefois présenter de risque en termes de stabilité. Cet escalier sera démonté et remonté in situ afin de permettre son « recalibrage » et l'intégration de poutres de support qui préviendront son affaissement.

La Commission souscrit à ces interventions à condition que les remplacements soient quantifiés et leur localisation précisée. Ces données doivent être intégrées dans le métré récapitulatif (cf. point 7).

A noter que le demandeur souhaite ouvrir l'espace sous toiture du n°8 et le faire communiquer avec l'étage d'en dessous pour profiter visuellement de la belle charpente. Ce parti induit toutefois la suppression du voligeage et du plancher du grenier – qui fait partie des éléments de la structure classée – tout en permettant la conservation des poutres maîtresses garantes de la stabilité de l'ensemble. **La Commission fait observer que le maintien de ce plancher permettrait une isolation aisée de la pièce située en dessous et donc un gain de confort notable.**

7. Composition du dossier

La Commission souligne que le dossier ne comporte pas de métré récapitulatif qui permette de localiser et quantifier précisément les interventions décrites dans le cahier des charges. Celui-ci devra impérativement être soumis à la DMS pour approbation, préalablement à l'entame des travaux. Les renouvellements seront localisés et quantifiés.

8. Cahier des charges

La Commission émet, par ailleurs, les **remarques suivantes sur le cahier des charges** :

- Poste 03.06 mortier de pose: mortier de chaux. Il s'agira de préférence d'un mortier naturel à la chaux hydraulique. Idem pour le mortier de rejointoiement. La composition doit être précisée dans le cahier des charges.
- Poste 04.01 charpente traditionnelle en bois: le pin d'Oregon est proposé. La Commission demande à la DMS de vérifier l'opportunité de ce choix.
- Poste 04.06: revêtement de toiture en ardoises artificielles. La Commission préconise le recours à des ardoises naturelles (cf. point 3 ci-dessus)
- Poste 05.02: concernant les travaux de peinture, le cahier des charges stipule que l'entrepreneur est chargé de soumettre un rapport détaillé des techniques de peinture qu'il propose à la MAO et aux Monuments et Sites, lesquelles doivent être identiques aux techniques d'époque. La Commission souligne que ce type de tâche est du ressort de l'architecte. Ces techniques doivent être dûment précisées (teintes, nature des peintures) et localisées.
- Poste 05.06: idem pour les peintures intérieures, notamment pour les peintures brillantes. Où sont-elles localisées ?
- Poste 05.07: peintures intérieures sur murs exposés: pourquoi ne pas simplement recourir à des peintures à la chaux comme décrit dans l'étude stratigraphique puisqu'il est question d'intervenir « à l'identique » ?
- Poste 06.12: peintures sur bois : il est prévu d'utiliser une peinture à base de résines alkydes sur un primer à base de résine acrylique. La Commission souligne qu'il ne s'agit pas d'une finition à l'identique comme le concept global du projet le propose. Dans ce cas, il conviendrait de recourir à une peinture à l'huile.
- Poste 06.17 : Peintures sur métal : idem.
- Les finitions des nouvelles cheminées doivent être précisées.

Veuillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

A. de SAN
Présidente f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. P. Piereuse / Mme S. Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : M. S. De Bruycker
- Concertation de la Ville de Bruxelles