

Monsieur Fr. TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
Direction de l'Urbanisme - A.A.T.L.
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 04/PFU/188462 (DU)
2043-0546/01/2008-057PR
N/réf. : GM/Bxl2.1165/s.499
Annexe : copie de la lettre recommandée (demande de complément)

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue du Marché aux Herbes 50. Restauration de la façade et de la toiture. Demande de permis unique. Avis conforme de la CRMS.
Dossier traité par S. De Bruycker (D.U.) et Ph. Piéreuse (D.M.S.).

En réponse à votre demande du 27/01/2011, réceptionnée le 28/01/2011, et après avoir reçu les compléments d'information demandés (réceptionnée le 15/25/05/09), nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 27 mai 2009 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un **avis conforme favorable sous réserve**.

Après un premier examen du dossier en sa séance du 16//02/2011, la Commission n'avait pu se prononcer définitivement dans l'état actuel du dossier. Elle souhaitait être mieux renseignée sur certaines options du projet afin de pouvoir émettre son avis conforme en pleine connaissance de cause. Dès lors, en vertu des dispositions de l'article 177, § 2 du Cobat, la Commission avait adressé au maître d'œuvre une demande de complément d'information.

Dans une première réponse, adressée à la CRMS le 11/03/20011 (avant expiration du délai légal), les auteurs de projet n'avaient que partiellement répondu à la demande de complément. Après leur avoir adressé une 2^e demande de complément, ils ont introduit des réponses complémentaires. Considérant que les compléments apportés dans les deux documents répondent de manière satisfaisante à la plupart des questions et remarques de la CRMS telles que formulées dans ces courriers du 24/02/2011 et 31/03/2011, du moins pour ce qui concerne les parties de l'immeuble concernées par la demande (façades à rue à partir du 1^e étage et toiture), **la Commission émet un avis favorable sur le dossier, sous réserve de soumettre certaines précisions à la DMS pour approbation préalable. En outre, elle demande d'intégrer les modifications décrites dans les deux courriers dans le cahier des charges et de présenter la version corrigée également pour approbation à la DMS avant le début du chantier.**

La Commission souligne que **son présent avis favorable sous réserve ne concerne, par contre, en aucun cas la régularisation de la configuration actuelle des façades au rez-de-chaussée.** En effet, comme elle avait déjà signalé dans son courrier du 24/02/2011 (1^e demande de complément

d'information adressée aux auteurs de projet), la situation existante du rez-de-chaussée de ces façades, datant de 1994-1995, ne correspond pas au permis d'urbanisme délivré en 1994. La CRMS estime que cette situation n'est pas acceptable et ne met pas en valeur le bien classé. **Elle demande donc à la DU de prendre les mesures nécessaires pour constater cette infraction et la faire réparer. La Commission insiste pour qu'une demande de permis unique en bonne et due forme soit introduite dans les meilleurs délais pour améliorer cette situation, tout en répondant aux prescriptions urbanistiques en vigueur, et notamment celle du Règlement communal d'Urbanisme zoné – Grand-Place, Patrimoine Unesco. Dans ce cadre elle estime indispensable que ces travaux s'inscrivent dans un projet global portant également sur l'intérieur de l'immeuble (aménagement d'un accès séparé permettant la création de logements indépendants aux étages).**

Par rapport au dossier initial relatif à la restauration des façades et toitures, la CRMS se prononce de la manière suivante sur les compléments introduits par les auteurs de projets, qui portent sur les points suivants :

- Restauration / renouvellement de l'enduit :

Les auteurs de projet s'engagent à consentir un effort pour préserver au maximum l'enduit existant de la façade principale (côté rue du Marché aux Herbes). Il s'agit de conserver les parties comprenant des éléments décoratifs, telles que les pilastres ainsi que l'entièreté de la partie supérieure (pignon). Par contre, pour ce qui concerne la façade latérale (côté Petite rue au Beurre), l'enduit serait entièrement renouvelé. **La CRMS approuve cette nouvelle proposition tout en demandant à la DMS d'assurer un suivi très strict du dossier de manière à déterminer précisément in situ l'ampleur exacte des parties de l'enduit qui peuvent être conservées et restaurées en façade avant.** En outre, elle demande également de **soumettre pour accord préalable la composition du nouvel enduit à la DMS.**

Enfin, la CRMS prend bonne note du fait que la réalisation d'un sondage stratigraphique sera intégrée dans le cahier des charges. **Elle demande de procéder au plus vite à cette étude de manière à pouvoir fonder, de commun accord avec la DMS, les choix relatifs à la composition et la finition de l'enduit sur cette étude.** Les résultats de l'étude seront donc également soumis à l'approbation préalable de la DMS.

- Restauration des châssis :

Dans leurs réponses, les auteurs de projet précisent que les châssis des 2^e et 3^e étages seront refaits conformément aux modèles des châssis à gueule-de-loup du 1^e étage (qui seront restaurés) et qu'ils seront équipés de simple vitrage. Cette précision répond à la demande formulée dans le courrier du 24/02/2011 et la Commission y souscrit. **Elle prend également bonne note du fait que les grilles d'aérations dans les châssis sont supprimées et demande à la DMS de vérifier la correction du cahier des charges ainsi que des détails d'exécution sur ces points. Elle demande, enfin, de soumettre la teinte définitive des châssis à l'approbation préalable de la DMS et de procéder, dans ce cadre, à un sondage stratigraphique sur les châssis du 1^e étage.**

- Restauration de la charpente et des combles:

Un document localisant les zones d'intervention sur la charpente a été fourni. Il indique le remplacement à l'identique d'importantes parties des sablières (notamment du côté de la Petite rue au Beurre) ainsi que le remplacement de plusieurs blochets. **La CRMS ne s'oppose pas à ces travaux pour autant que leur nécessité soit confirmée sur place par le gestionnaire du dossier**

de la DMS. Elle demande, en tout état de cause, de limiter le remplacement d'éléments d'origine à un strict minimum.

La Commission prend bonne note du fait qu'aucun décapage d'enduit ne serait réalisé à l'intérieur des combles ainsi que du fait que la toiture ne serait pas isolée puisque les combles ne seraient pas occupés.

La Commission approuve le détail qui a été fourni concernant le renforcement d'une poutre maîtresse (liaisonnement de la queue de l'ancre à une poutrelle métallique inférieure).

Enfin, la Commission se réjouit du fait que l'extracteur d'air, qui avait été placé en infraction sur le versant de la toiture qui longe la Petite rue au Beurre, sera supprimé, en déviant la gaine d'extraction vers la cheminée existante en façade arrière. **Elle souscrit à cette nouvelle proposition tout en demandant de veiller à la conservation et à la restauration de la cheminée existante (sans démolition). Elle demande à la DMS de suivre ses travaux de près et de vérifier qu'ils soient bien réalisés dans le cadre de ce chantier. Elle demande également de restaurer dans les règles de l'art la toiture à la hauteur de l'extracteur à enlever.**

Pour conclure, la Commission émet un avis conforme favorable sous réserve sur la restauration des façades, à partir du 1^e étage ainsi que de la toiture du bien sous rubrique. Par contre, elle ne souscrit pas à la régularisation du rez-de-chaussée de ces façade pour laquelle elle demande à la DU d'inciter le propriétaire à introduire au plus vite possible une demande de permis unique visant à améliorer de manière significative la situation existante. Cette demande devrait également porter sur la restauration intérieure de la maison, en ce compris l'aménagement de logements aux étages.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

A. de SAN
Présidente f.f.

c.c. à : AATL – DMS (Ph. Piéreuse).