

Monsieur François 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/403212 (DU)  
PB/2043-0564/08/2011-164PR (DMS)  
N/réf. : GM/BXL2.1165/s.514  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue du Marché aux Herbes, 48. Restauration de la façade et régularisation de divers aménagements intérieurs et extérieurs. Demande de permis unique. Avis conforme de la CRMS.

En réponse à votre lettre du 13/01/2012, reçue le 17/01/2012, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 01/02/2012 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis ***un avis favorable sous réserve sur la restauration de la façade avant et les aménagements intérieurs. Elle émet, par contre un avis défavorable sur la régularisation des travaux réalisés aux façades donnant sur la cour (placement d'un bardage en PVC et remplacement de 2 châssis) ainsi que sur la devanture du rez-de-chaussée (pas exécutée conformément au permis d'urbanisme délivré en 1994).***

La demande porte sur la restauration de la façade avant ainsi que la régularisation de divers travaux réalisés à l'intérieur et en façade arrière de l'immeuble situé rue du Marché aux Herbes 48, qui est compris dans l'ensemble de la rue du Marché aux Herbes 22-50, classé pour les façades, toitures, caves, charpentes, structures portantes et éléments intérieurs d'origine. Pour ce qui concerne les travaux réalisés en infraction, ceux-ci ont été constatés à 2 reprises par la DMS, à savoir dans les procès-verbaux d'infraction du 19/02/2010 et du 31/03/2010.

La Commission a examiné une première fois la demande lors de sa séance du 01/02/2012 et formulées, à cette occasion déjà, une série de remarques quant à la restauration de la façade avant et la régularisation d'une série de travaux effectués à l'intérieur du bâtiment et aux façades donnant sur la cour. ***Toutefois, elle a décidé de reporter son avis conforme à la prochaine séance dans l'attente d'une réunion avec la DMS, la DU et la DDV concernant la problématique de la création d'une entrée séparée pour donner accès aux étages de l'immeuble qui seraient (partiellement) aménagés en logement.***

Avis sur la restauration de la façade avant

La CRMS se prononce de la manière suivante sur les différentes interventions qui sont prévues dans le cadre de la restauration de la façade avant :

- la réparation de l'enduit existant au ciment et sa remise en peinture selon les résultats de l'étude stratigraphique :

La CRMS approuve ce parti sous réserve que la composition de l'enduit de ragréage soit soumise à l'approbation préalable de la DMS. Elle prend également bonne note du fait qu'un essai préalable de nettoyage sur 1m<sup>2</sup> sera effectué et soumis à la DMS. La CRMS déconseille toutefois d'utiliser une technique de nettoyage à haute pression telle que décrite dans le point B.4 (principes et options de restauration) du dossier patrimoine.

La Commission recommande d'utiliser une peinture traditionnelle (à la chaux ou à l'huile selon nature de la couche existante) pour la remise en peinture de l'enduit, plutôt qu'une peinture acrylique.

- la restauration des châssis du 1<sup>e</sup> étage et le remplacement des châssis du 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> selon les modèles existants ainsi que leur mise en peinture selon les résultats de l'étude stratigraphique.

La Commission souscrit à la restauration des châssis du 1<sup>e</sup> étage. Il s'agit de châssis relativement récents en bois, équipés de simple vitrage, qui sont en bon état. Elle estime, par contre, qu'il n'est pas nécessaire de procéder au remplacement complet des châssis du 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étage. Les châssis du 2<sup>e</sup> étage sont des châssis traditionnels en bois à gueule de loup, équipés de simple vitrage. Après une visite sur place, la DMS a constaté que leur état ne justifie pas leur remplacement mais qu'ils sont restaurables. **La CRMS demande, dès lors, de modifier le projet sur ce point et de procéder à la restauration des châssis du 2<sup>e</sup> étage sur base d'un bordereau détaillant les pièces à remplacer et celles qui peuvent être récupérées (à soumettre à préalablement à l'approbation de la DMS).**

Pour ce qui concerne le 3<sup>e</sup> étage, les châssis des deux oculi comptent parmi les plus anciens de l'immeuble. Il s'agit de châssis sans dormant qu'on souhaite remplacer par de nouveaux châssis plus étanches. **Etant donné que le 3<sup>e</sup> étage est affecté en grenier, la CRMS demande de restaurer ces châssis en les améliorant éventuellement (par ex. par l'ajout d'un dispositif permettant l'évacuation de l'eau ou en améliorant leur étanchéité).**

La CRMS ne s'oppose pas au remplacement du châssis de la baie centrale du 3<sup>e</sup> étage car il présente peu d'intérêt sur le plan patrimonial.

La remise en peinture des châssis restaurés devrait être faite avec une peinture à l'huile traditionnelle au lieu d'une peinture laque satinée synthétique comme le dossier le prévoit.

- le placement de deux enseignes et d'une tente solaire.

Le projet prévoit le placement de deux enseignes, une parallèle et une perpendiculaire à la façade ainsi que d'une tente solaire assortie aux enseignes. Pour ce qui concerne l'enseigne parallèle, la CRMS constate que **ses dimensions ne répondent pas aux prescriptions du RRU car sa largeur dépasserait les 2/3 de la façade. Elle demande de corriger ce point ainsi que de réaliser l'enseigne en lettres détournées appliquées directement sur la façade (sans fond multicolore comme prévue). Les enseignes ne peuvent, par ailleurs, pas être éclairées.** Une nouvelle proposition, tenant compte de ces remarques, devra être soumise à l'approbation de la DMS.

La devanture existante a été réalisée en 1994. Toutefois, elle n'a pas tout à fait conforme au projet qui a fait l'objet du permis délivré. Ainsi, les piédroits n'ont pas été réalisés en dur (pierre) comme il était prévu. **La DMS a dressé en PV de constatation pour cette infraction le xxxxx.** Dans la présente demande, on propose de conserver la devanture telle qu'elle existe. La Commission ne souscrit toutefois pas à cette régularisation. **Elle demande, par contre, de se conformer au règlement zoné qui a été adopté entre-temps et de créer notamment un accès séparé aux étages. Différentes pistes pour réaliser cet accès semblent aujourd'hui possibles :**

- la création d'un accès séparé aux étages à rue dans la façade n°48 qui serait liée via un nouveau couloir à l'escalier existant ;
- la création d'un accès séparé aux étages dans la façade du n°48 tout en réalisant un nouvel escalier situé plus près de l'entrée, reliant le rez-de-chaussée au 1<sup>e</sup> étage. Cette option, qui permettrait de moins réduire la surface commerciale, ne pourrait toutefois porter atteinte à des éléments présentant un intérêt sur la plan patrimonial (par ex. des plafonds décorés – cf. infra : il est possible que le faux-plafond du rez-de-chaussée cache des anciens plafonds intéressants)
- la création d'un accès séparé aux étages du n°48 en passant via un des immeubles voisins. Actuellement, un projet est à l'étude pour le réaménagement des immeubles situés aux n°s 46 et 50 de la rue du Marché-aux-Herbes et ceux de la **Petite rue du Boucher xxxxx.** La CRMS demande que le propriétaire du n°48 se concertent avec celui de ces immeubles afin d'étudier si une solution peut se dégager pour rendre les étages du n°48 accessible à partir de ses immeubles.

#### Avis sur les travaux réalisés en infraction sur les façades donnant sur la cour

Les travaux réalisés sans permis sur les façades donnant sur l'ancienne cour concernent :

- la pose d'un bardage en lamelles de PVC sur les quatre murs donnant sur la cour (aéra) y compris devant les fenêtres ;
- le placement de deux petits châssis en PVC ouvrant sur l'aéra, l'un donnant sur la cuisine, l'autre sur la salle de restaurant à l'étage de l'ancienne arrière maison.
- le placement d'une hotte d'évacuation de cuisine dans la cour ;

La Commission s'oppose fermement à la régularisation du bardage en PVC qui dénature totalement les façades sur cour. Il obture, par ailleurs, les fenêtres des étages qui figurent parmi les plus anciens de la maison et risque de créer des problèmes de conservation des façades classées. Elle ne peut non plus souscrire à la régularisation du remplacement de deux châssis (anciens ?) par des nouveaux châssis en PVC. **Elle demande dès lors d'imposer l'enlèvement immédiat du bardage et l'élaboration d'un projet de restauration des façades sur cour, y compris les châssis de fenêtres. Les deux châssis en PVC devraient également être enlevés et remplacés par des modèles en bois adéquats.**

De manière exceptionnelle, la Commission ne s'oppose pas au placement de l'évacuation de la hotte de la cuisine dans la cour considérant que son intégration à l'intérieur du bâtiment nécessiterait de percer les planchers anciens. Elle demande toutefois d'étudier le traitement de cet élément (qui devrait être le plus discret possible) dans le cadre d'un projet de restauration des façades arrière.

#### Avis sur les aménagements intérieurs (partiellement réalisés en infraction)

Pour ce qui concerne l'intérieur, le programme proposé comprend un établissement horeca au rez-de-chaussée et à l'entresol de la maison arrière ainsi qu'un logement de fonction (seulement accessible depuis le restaurant) au 1<sup>e</sup> étage.

***La CRMS se souscrit pas au fait que le 2<sup>e</sup> étage resterait inoccupé. Elle demande de le réaffecter également à du logement tout en rendant les étages accessible via une entrée séparée, comme précisée ci-haut.***

Les travaux réalisés sans permis préalables pour aménager le restaurant sont sans grande incidence d'une cuisine.

Bien que la CRMS regrette que ces travaux aient été réalisés en infraction elle ne s'oppose pas à leur régularisation puisqu'ils ne présentent pas un impact défavorable sur des éléments relevant un intérêt patrimonial.

La Commission se prononce, par contre, défavorablement sur la régularisation du percement de la voûte de cave qui a été réalisée en vue de l'installation d'une pompe à bière, ainsi que du mur construit autour de l'ancienne citerne à mazout dans la cave et de la chape coulée sur le sol des caves : il s'agit d'interventions qui ont porté atteinte à l'intérêt patrimonial des anciennes caves.

Aux étages, le projet se limiterait au réaménagement du logement de fonction qui existe déjà au 1<sup>e</sup> étage. La Commission accepte les modifications proposées au niveau des cloisons légères qui améliorent l'utilisation des pièces. Elle s'interroge, par contre, sur le traitement des faux-plafonds qui ont été réalisés en infraction à cet étage : seraient-ils enlevés comme le laisse supposer la coupe (sommaire) qui est jointe au dossier ? En tout état de cause, la CRMS préconise leur enlèvement car il s'avère que des plafonds anciens moulurés existent encore sous les faux-plafonds (cf. clichés de 1942 prises par l'IRPA – p.44 de l'étude historique). Les anciens plafonds devraient être restaurés dans les règles de l'art.

Pour ce qui concerne l'affectation deux 2<sup>e</sup> étage et des combles, rien n'est prévu dans le présent projet. Ces deux niveaux resteraient vides (indiqués comme « grenier » sur les plans). La CRMS se prononcera sur ce point après la réunion de travail consacrée à ce problème et celui de l'accès séparé aux étages.

Enfin, la Commission constate qu'aucun traitement d'entretien ou de restauration n'est prévu pour la charpente. Elle demande à la DMS de vérifier si la charpente ne nécessite pas d'intervention pour assurer sa bonne conservation.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente