

ARCHEX

Monsieur Christian Hérin
Grimbersesteenweg 49
1850 GRIMBERGEN

V/réf. : votre courrier du 18 juin 2013
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.1513/s.539

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue Marché aux Herbes, 7 - « In de drie gezellen ».
Modification de la devanture commerciale et réhabilitation des étages.
Avis de principe de la CRMS
(Dossier traité par Guy Conde Reis à la DMS)

En réponse à votre demande du 18 juin 2013, réceptionnée le 19 juin, nous vous communiquons **l'avis de principe** émis par notre Assemblée en sa séance du 26 juin 2013, concernant le projet. Il se résume comme suit.

- La CRMS estime qu'une restitution historique de la devanture commerciale n'a pas vraiment de sens dans le cadre du projet et que les documents historiques disponibles ne sont pas suffisamment précis pour permettre de la réaliser dans les règles de l'art. Elle préconise d'abandonner ce parti et de plutôt envisager une nouvelle devanture sobre et de qualité, réalisée à l'aide de matériaux durables et basée sur les règles de composition traditionnelles : vitrines sur allèges en dur, châssis en bois, etc. Des indications précises sur la manière dont les rez-de-chaussée commerciaux doivent être traités dans cette zone sont fournies par le RCUZ (règlement communal d'urbanisme zoné), tant au niveau de la composition des devantures que de la signalétique.

- Concernant l'occupation des étages, la Commission insiste pour que le nouvel aménagement du rez-de-chaussée commercial prévoie bel et bien les cloisons nécessaires à l'aménagement d'un accès séparé vers ceux-ci (afin de permettre l'occupation en logement). Elle constate, par ailleurs, que le cloisonnement du grenier n'est pas qualitatif et ne met pas les espaces en valeur. Il gagnerait à être simplifié.

- le projet prévoit diverses interventions de rénovation au niveau des planchers, structures, châssis, etc. qui ne sont pas détaillées dans le présent avant-projet. S'agissant d'éléments classés, les options d'intervention doivent être envisagées dans le respect du patrimoine et faire l'objet des études préalables qui s'imposent. Les techniques d'intervention devront être adéquatement détaillées dans la demande de permis unique définitive ;

- une argumentation plus précise soit être fournie concernant l'abaissement du niveau du sol du magasin pour correspondre à celui de la rue car cette option pourrait entraîner des problèmes d'étanchéité à l'eau. S'il s'agit de rendre le commerce accessible aux PMR, ne pourrait-on résoudre cette question autrement ?

- Enfin, la CRMS encourage le demandeur à envisager la restauration des trois reliefs qui ornent la façade et dont la riche polychromie est bien connue (des sondages stratigraphiques ont déjà été réalisés). Leur restauration serait incontestablement une plus-value tant pour le commerce que pour la maison.

Contexte et demande

La demande concerne la maison « In de drie gezellen » (les trois compagnons) appartenant à l'ensemble classé formé par les n°7 à 11 de la rue Marché-aux-Herbes et protégée pour ses façades, cave, structure portante et toiture, y-compris la charpente. Le bâtiment est également situé dans la zone tampon entourant la Grand-Place, inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco.

La demande porte sur le réaménagement du rez-de-chaussée commercial en vue d'y installer une pâtisserie ainsi que l'aménagement d'une entrée séparée vers les étages et la transformation de

ceux-ci en locaux utilitaires pour le commerce et en logement de fonction sur les deux derniers niveaux.

En ce qui concerne la devanture, le projet prévoit de revoir complètement les façades du rez-de-chaussée de manière à revenir à l'image de la situation historique de 1903. Cela inclurait notamment le retour à des baies plus hautes (enlèvement du bandeau décoratif qui orne actuellement le haut du rez-de-chaussée) afin d'obtenir des vitrines plus élevées. La façade serait retravaillée avec un soubassement en pierre calcaire et des menuiseries assez élaborées, pourvues de moulures et gorges avec, en têtes de trumeaux, des sculptures correspondant à celles de 1903. Le tout serait peint en noir. La porte de l'accès privatif vers les étages serait également panneautée et moulurée.

Une variante du projet, plus minimaliste, serait de recréer approximativement la façade telle que transformée en 1936, sans boiseries et avec des trumeaux en cimentage peint. Cette solution ne permettrait toutefois pas de modifier la hauteur des baies comme souhaité par le demandeur.

Avis CRMS

1. Devanture commerciale

La CRMS estime qu'une restitution historique de la devanture commerciale n'a pas vraiment de sens dans le cadre du projet. Le choix de la situation de 1903, comme époque de référence, n'est pas motivé du point de vue patrimonial et ne s'avère pas particulièrement pertinent (pourquoi ce choix ? Il ne subsiste rien de cette époque, etc.).

Les documents historiques disponibles pour cette restitution s'avèrent, par ailleurs, insuffisamment précis pour permettre de la réaliser dans les règles de l'art.

Enfin, le traitement de l'angle coupé, proposé par le projet, ne semble pas fidèle à la situation historique.

Quant à la situation de 1936, qui n'est pas très différente de celle d'aujourd'hui, elle ne semble pas convenir au demandeur.

Tenant compte de ces différents aspects, la CRMS conseille à l'auteur de projet d'abandonner le parti d'une restitution historique et de plutôt envisager une nouvelle devanture de qualité, réalisée à l'aide de matériaux durables et basée sur les règles de composition traditionnelles.

Elle invite, dans ce cadre, l'auteur de projet à prendre connaissance du RCUZ relatif à la zone UNESCO (règlement communal d'urbanisme zoné) qui donne des indications précises sur la manière dont les rez-de-chaussée commerciaux peuvent être aménagés dans cette zone.

Concernant la suppression de la chape installée au rez-de-chaussée et destinée à mettre le sol du commerce au même niveau que celui de la rue, la CRMS déconseille cette intervention pour des raisons d'étanchéité à l'eau, à moins qu'elle ne soit indispensable pour le bon fonctionnement du commerce. La composition du sol actuel devrait, par ailleurs, être précisée (s'agit-il d'une dalle de béton ?). S'il l'intervention est uniquement motivée par le fait de permettre l'accessibilité aux PMR, ne pourrait-on résoudre la question autrement ?

2. Façade des étages

Etant donné la campagne de travaux globale proposée par le demandeur, la CRMS l'encourage, dans la foulée, à inclure dans les travaux, la restauration des trois reliefs qui ornent la façade et dont la riche polychromie est bien connue (des sondages stratigraphiques ont déjà été réalisés). Leur restauration serait incontestablement une plus-value tant pour le commerce que pour la maison et serait en outre largement subventionnée par les pouvoirs publics.

3. Occupation des étages

Concernant l'occupation des étages, la Commission insiste particulièrement pour que le nouvel aménagement du rez-de-chaussée commercial prévienne bel et bien les cloisons nécessaires à l'aménagement d'un accès séparé vers ceux-ci, même si le logement prévu par le projet est à destination de l'exploitant des lieux. Cela permettra de confirmer pour le futur la fonction de logement aux étages.

La CRMS, qui se réjouit de la réaffectation d'une partie des étages en logement, n'a, à ce stade, pas de remarque majeure à émettre concernant leur réaménagement, si ce n'est en ce qui concerne le

cloisonnement prévu sous combles et qui ne contribue pas à mettre cet espace en valeur. Elle préconise de le simplifier.

Le projet prévoit, par ailleurs, d'enlever toutes les finitions « non saines » (enduits et plafonnages atteints par l'humidité, planchers montrant des traces de pourrissement), le traitement et la remise en état de toutes les structures, la réfection des châssis de fenêtres des étages et leur remise en peinture...

S'agissant pour la plupart d'éléments concernés par le classement, la Commission insiste pour qu'un état des lieux soit effectué, que des diagnostics soient posés et que les précisions techniques adéquates soient fournies dans la demande de permis définitive, notamment pour ce qui concerne les structures, la charpente et les châssis des étages qui sont anciens. Les études préalables nécessaires devront être effectuées (notamment un bordereau des châssis précisant les interventions à prévoir pour chacun).

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. Guy Conde Reys, Mme Sybille Valcke
- AUX MERVEILLEUX, M. Frédéric VAUCAMPS, route de Lochre, 2609, 59270 Bailleul (France)