

M.R.B.C. – A.A.T.L. – D.U.  
**Monsieur François TIMMERMANS**  
Fonctionnaire délégué  
Région de Bruxelles-Capitale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 04/pfu/408934  
DMS 2043-0039/03/2012-001 PR  
N/réf. : GM/ah/BXL-2.81/s540  
Annexe : 1 dossier comprenant 2 plans

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

**Objet :** BRUXELLES. Place de la Vieille Halle aux Blés, 30. Demande de permis unique portant sur la restauration de la façade à rue. Avis conforme.  
*Dossier traité par M.-Z. Van Haeperen, DU, et par P. Bernard, DMS*

En réponse à votre courrier du 4 juillet 2013 sous référence, réceptionné le 5 juillet, nous vous communiquons les conclusions de la séance de la CRMS du 17 juillet 2013, concernant l'objet susmentionné.

La Commission émet un avis **conforme favorable** sur la demande **sous les réserves** suivantes formulées selon les dispositions de l'article 11 § 3 du Cobat.

La CRMS souscrit au principe d'effectuer des travaux conservatoires à la façade et de restituer le fronton au sommet du pignon. Cependant, elle déplore le parti global du projet qui consiste à restaurer la façade dans son aspect existant en pierres et briques apparentes car il assure moins bien la conservation sur le long terme que le retour à la façade enduite, conseillé depuis plusieurs années par les Monuments et Sites. Cette option aurait aussi permis d'améliorer les performances énergétiques du bien (utilisation d'un enduit isolant). La CRMS encourage donc vivement le demandeur à reconsidérer cette option et à réorienter son projet en ce sens. Si cela s'avère impossible, les interventions ne pourront en aucun cas être incompatibles avec le ré-enduisage de la façade dans un avenir plus ou moins proche. La Commission approuve le projet à condition de :

- n'effectuer les travaux que dans un objectif strictement conservatoire ou pour rétablir la lisibilité si celle-ci est réellement atteinte, comme c'est le cas par rapport au fronton manquant ; de manière générale, les travaux devront avoir comme objectif de consolider la façade et non de lui rendre un aspect 'neuf',
- fournir des dessins d'exécution du fronton et des pierres moulurées visées par le projet,
- définir les quantités et le type de pierre de remplacement après le nettoyage léger de la façade (2 bar maximum), en accord avec la DMS,
- conserver et, si nécessaire, restaurer les menuiseries du rez-de-chaussée avec leurs vitrages sous plomb puisqu'elles présentent une typologie cohérente avec l'époque de référence choisie par le demandeur (1945-1975),
- poursuivre les recherches stratigraphiques sur ces menuiseries et présenter les essais de mise en peinture à l'approbation de la DMS.

### **L'historique du bien et l'évolution du projet**

La demande concerne des travaux de conservation et de remise en valeur de la façade à rue de la maison située 30, place de la Vieille Halle aux Blés, classée pour ses façades et toitures par arrêté du 16/10/1975.

L'évolution des lieux est documentée à partir de 1900 par des photographies de la façade provenant de la photothèque de l'IRPA ainsi que par les dossiers de permis de bâtir conservés aux Archives de la Ville de Bruxelles. Jusqu'en 1945, la façade de la maison – construite peu après 1695 – était enduite suite à sa transformation antérieure, probablement à l'époque néoclassique. En 1945, des travaux de transformation en restaurant ont radicalement modifié la physionomie des lieux. La façade a été entièrement dérochée et son rez-de-chaussée a été remanié (l'entrée du local commercial jusqu'alors accessible par le passage cochère est déplacée en façade et aménagée à la place d'une des fenêtres). Les menuiseries des fenêtres et portes en façade ont été renouvelées à l'exception de la porte cochère. Entre les plans du projet de 1945 et les photographies de 1970 et 1980, on ne note en façade aucune transformation.

Depuis 1980, certains travaux ont été réalisés sans autorisation, dont le démontage du fronton qui n'a pas été conservé et le remplacement des menuiseries du 3<sup>e</sup> étage.

Le projet a déjà fait l'objet de deux avis de principe de la CRMS formulés en ses séances du 22/02/2006 et du 22/09/2010. Il vise les interventions suivantes :

- × la restitution du fronton,
- × le traitement des briques et des pierres de parement,
- × le remplacement, le re-surfage ou la réparation par greffe de certaines pierres blanches,
- × la remise en état des châssis et le remplacement des verres sous plomb du rez-de-chaussée par un vitrage feuilleté,
- × la remise en couleur des menuiseries et des ferronneries,
- × la régularisation des interphones, de l'éclairage et des alarmes ainsi que des menuiseries du 3<sup>e</sup> étage, moyennant leur mise en conformité avec les autres châssis existants.

### **La composition du dossier**

Bien que le dossier soit complet au sens de l'article 38 du Cobat, il présente un caractère assez confus ce qui complique l'évaluation du projet. ***La CRMS demande de mettre le dossier au point pour éviter tout malentendu lors de la mise en œuvre du projet :***

- plusieurs moutures du projet étant jointes à la demande, le présent avis prend en compte les versions du cahier des charges et du métré datées respectivement du 27/11/2012 et du 11/01/2013 ;
- par mail du 8/07, l'architecte a averti la DMS de son intention de réduire significativement les remplacements de pierres : ces nouvelles options doivent encore être intégrées dans la demande officielle,
- dans le métré du 11/01/2013, certains postes sont mentionnés pour mémoire, comme par exemple la consolidation du parement ; le métré définitif doit être soumis pour approbation à la DMS.

### **Le parti d'intervention sur la façade**

Le demandeur confirme son intention annoncée dans les demandes de principe de laisser apparentes les pierres et briques de la façade. La CRMS prend acte de cette décision ***qui implique toutefois de conserver et, le cas échéant, de restaurer dans leur état d'origine les menuiseries du rez-de-chaussée avec leurs vitrages sous plomb, puisque ces éléments appartiennent à l'époque de référence choisie par le demandeur (1945-1975).***

La Commission déplore le parti de restaurer la façade dans son état existant car le retour à la façade enduite – traitement préconisé par les Monuments et les Sites – présente plusieurs avantages sur le plan patrimonial (et économique) et permettrait de :

- arrêter de manière efficace la dégradation du parement,
- réduire significativement les interventions sur les pierres et les briques,
- restituer la cohérence de l'ensemble des façades constitué par les trois maisons situées aux nos 29 à 31, place de la Vieille Halle aux Blés.

L'enduisage de la façade rendrait également possible l'amélioration des performances énergétiques du bien dans la foulée des travaux actuels, et ceci au moyen d'un enduit isolant extérieur et par la pose de vitrages plus performants.

Dans ce cadre, la Commission remarque que l'isolation de la façade par l'intérieur serait difficilement acceptable si elle devait être proposée à l'occasion d'un futur projet de réaménagement et de mise aux normes de logements, puisque ce procédé n'offre pas les mêmes garanties à la conservation du parement et dès lors qu'il peut être évité dans ce cas précis en intervenant par l'extérieur.

Pour toutes ces raisons, elle encourage le demandeur à réorienter son projet. Si le ré-enduisage n'est pas prévu au stade actuel des travaux, les interventions devront toutefois rester compatibles avec le ré-enduisage dans un futur plus ou moins proche.

### **La restauration des pierres et des maçonneries de briques**

De manière générale, les documents graphiques joints à la demande ne répondent pas toujours au degré de précision requis pour la restauration d'un bien protégé. Les désordres constatés ne sont pas localisés sur le relevé de façade. ***Ce document reste à fournir à la DMS avant le chantier.***

En outre, le demandeur semble renoncer, pour des raisons budgétaires, à d'importants remplacements de pierres blanches, excepté pour certaines parties du larmier au dessus du porche d'entrée. Il s'agit d'une évolution positive du projet qui permet de préserver au maximum les éléments authentiques de la façade. Cependant, ces intentions devront encore être intégrées de manière concrète au projet.

***Le dossier devra donc être précisé sur ces points de manière à éviter tout malentendu en cours de chantier et les documents définitifs (relevé précis des pierres à remplacer, cahier des charges, métré, etc.) devront être soumis pour accord préalable à la DMS.***

De manière générale, la CRMS insiste pour ***réduire les travaux au strict minimum*** en vue de garder les nuances et la patine des matériaux en place. ***On ne procèdera à des remplacements que dans un objectif strictement conservatoire, si les pierres et briques ont perdu leur rôle structurel ou si leur mauvais état est réellement préjudiciable à la lecture de l'ensemble.*** A cet égard, la DMS devra être associée à la Direction des travaux et tout remplacement sera soumis à son accord préalable. Les dessins d'exécution des pierres de remplacement seront également soumis à la DMS (pour les pierres moulurées).

- L'encadrement mouluré du porche d'entrée doit être conservé parce que les pierres qui le composent assurent encore leur rôle structurel. En outre, la dégradation due à l'érosion n'est pas préjudiciable à la lecture du porche et leur forme très compliquée les rendrait difficiles à restituer. Aucun dessin de ces éléments n'est d'ailleurs fourni jusqu'à présent. La CRMS préconise de procéder à la consolidation de ces pierres, si nécessaires sur base d'un essai.
- Les remplacements sont prévus en pierre de Gobertange alors que la façade existante comprend probablement un grès lédien. Au vu des différences d'aspect des deux types de pierres et en vue de se rapprocher au maximum de la nature et de la tonalité des pierres existantes, il convient ***d'effectuer le choix définitif des pierres de remplacement en cours de chantier, après le nettoyage de la façade et sur base de l'analyse pétrographique prévue au cahier des charges.***

Il en est de même pour les briques de remplacement qui devront avoir le même aspect et les mêmes dimensions que les existantes. La nature et la provenance des briques de remplacement restent à préciser. Un échantillon sera soumis à l'approbation préalable de la DMS.

- Le cahier des charges prévoit le nettoyage de la façade au gommage par micro grésage léger avec une pression d'air de max. 4 bar. Pour éviter des (nouvelles) dégradations aux briques pendant le nettoyage, il convient de **réduire la pression maximale à 2 bar**. Le cahier des charges doit être adapté sur ce point.
- Les dessins relatifs à la restitution du fronton restent à préciser (le profil tourné du couronnement manquant, ni les moulures des parties horizontales ni des rampants ne sont figurés) et le choix des matériaux reste à définir. En effet, selon le cliché datant de 1970 conservé à l'IRPA, le fronton semble réalisé en briques et en pierres tout comme le reste du pignon. Ceci est en contradiction avec le cahier des charges qui prévoit de refaire le couronnement en maçonnerie de pierre de taille. L'étude devra être poursuivie sur ce point sur base d'un examen minutieux des photographies conservées à l'IRPA. La décision définitive à ce sujet sera prise de commun accord avec la DMS à qui les détails d'exécution seront également soumis pour accord préalable.

### **Les menuiseries**

Les menuiseries des 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages (datant de la transformation de 1945) seront maintenues et feront l'objet d'une vérification avant d'être restaurées si nécessaire. Au rez-de-chaussée les vitrages sous plomb seraient remplacés par un vitrage feuilleté isolant tandis que ceux du 3<sup>e</sup> étage seraient équipés de doubles vitrages minces et équipés de (vrais) petits bois (châssis placés en infraction dans les années 1980).

Préalablement à la restauration des menuiseries, un bordereau devra être fourni à la DMS indiquant pour chacun des châssis l'état de conservation ainsi que les interventions de restauration projetées et/ou les pièces à remplacer éventuellement.

Comme mentionné, et dès lors que le demandeur décide de consolider l'état déroché de la façade de 1945-1975, **la Commission demande de ne pas remplacer le vitrage sous plomb du rez-de-chaussée** car cette typologie est (tout comme les vitraux / grisailles aux étages) cohérente avec celle de la façade en briques apparentes (conformément aux restaurations pratiquées à partir des années 1940).

**Pour le 3<sup>e</sup> étage, le type de vitrage de remplacement devra encore être renseigné.** On restera attentif à ne pas choisir un verre réfléchissant et à opter pour un vitrage dont la valeur d'isolation n'excède pas celle de la façade de manière à préserver l'hygiène du bâti. Au métré, les postes relatifs à la vitrerie sont indiqués « pour mémoire ». Or, les châssis du 3<sup>e</sup> étage ayant été placés en infraction, le remplacement du vitrage constitue la condition à la régularisation.

Il est proposé de décaper les menuiseries extérieures suite à quoi elles seront repeintes en blanc aux étages et au rez-de-chaussée selon la teinte déterminée par l'étude stratigraphique. Or, celle-ci a uniquement été effectuée sur (l'intérieur de) la porte cochère mais pas encore sur les autres menuiseries du rez-de-chaussée.

**Les recherches stratigraphiques devront être complétées de manière à retrouver les teintes qui correspondent à l'époque 1945-1975, à savoir des menuiseries de couleur claire aux étages (blanc) et plus foncées au rez-de-chaussée. Un échantillon de la remise en peinture sera soumis à la DMS pour approbation préalable.**

### **Les éléments placés en infraction**

Les bannières en façade ont été placées sans autorisation préalables. Vu qu'il s'agit de dispositifs forts encombrants ne mettant pas en valeur la façade, une proposition d'enseigne plus discrète s'impose, répondant strictement aux RRU. Le cas échéant, elle fera l'objet d'une demande de permis séparée tout comme les luminaires qui devront également être enlevés à l'occasion des travaux de restauration.

La demande actuelle ne faisant pas mention de ces dispositifs, l'approbation du projet de restauration n'implique donc pas la régularisation de ces éléments, qui doivent être enlevés dans les meilleurs délais.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. à : **AATL-DU : M.-Z. Van Haeperen**, et par mail : B. Annegarn  
**AATL-DMS : M. Vanhaelen**, et par mail : P. Piéreuse, P. Bernard, S. Valcke, N. De Saeger, L. Leirens