

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/477627  
D.M.S. : JFL/2043-0581/04/2012-069PR  
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.1514/s.546  
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

**Objet : BRUXELLES. Rue du Marché aux Fromages, 11. Restauration, Transformation du rez-de-chaussée commercial et création de deux logements avec entrée privative. Régularisation. Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS**  
*(Dossier traité par M.-Z. Van Haepereen à la D.U. / J.-F. Loxhay à la D.M.S.)*

En réponse à votre lettre du 5 novembre 2013 sous référence, reçue le 6 novembre, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en séance du 13 novembre 2013, conformément au prescrit de l'article 177 § 2 du Cobat.

***Les réserves concernent les aspects suivants :***

***L'approche globale de la façade : afin d'éviter une approche trop interventionniste au niveau de la façade ainsi que l'introduction inutile d'anachronismes, il s'avère plus cohérent, parallèlement au maintien de la baie de vitrine actuelle du rez-de-chaussée, de maintenir les baies de fenêtres du 1<sup>er</sup> étage dans leur configuration actuelle. L'ouverture du portail en porte, si elle constitue un anachronisme, s'avère toutefois acceptable dans le sens où elle constitue l'intervention la plus raisonnable et la plus acceptable sur le plan patrimonial pour rétablir un accès séparé vers les étages et leur occupation en logement ;***

***L'évocation de la cour qui devra être matérialisé de manière à rendre une lecture typologique cohérente et claire de la parcelle. Le maintien d'un apport de lumière naturelle à cet endroit est, dans ce cadre, primordial et la CRMS y préconise l'installation d'une verrière à 4 pans ;***

***L'installation de la mezzanine dans le logement du 1<sup>er</sup> étage est vivement déconseillée car elle ne présente pas les qualités d'habitabilité attendues ;***

***Les cheminées doivent être si possible maintenues car elles font partie de la composition spatiale de ce genre de maisons et peuvent être utilement réutilisées en conduits techniques ;***

***Les interventions de restauration ou de reconstitutions concernant la lucarne du bâtiment arrière qui doivent être précisées ;***

***Des précisions techniques quant aux enduits et aux interventions de restauration prévues aux éléments en pierres de la façade avant (greffes, hydrofuges, durcisseur).***

**1. Contexte**

Le bien concerné par la demande est une maison ancienne dont la construction ou la reconstruction daterait des années qui ont suivi le bombardement de 1695. Il est classé par arrêté du 13/12/2001 comme ensemble avec les n°1, 3-3A, 22 et 24 de la rue pour leurs façades à rue et arrière, toitures, structures portantes, charpentes et caves ainsi que certains éléments intérieurs : planchers et recouvrements de sol anciens, cages d'escalier et cheminées anciennes.

Les notes historiques présentées par le demandeur, et particulièrement l'étude de l'évolution du parcellaire, nous renseignent sur les différentes étapes de la constitution de la parcelle actuelle. On comprend également que le bien était composé initialement d'un corps de bâtiment avant et d'un bâtiment arrière qui ont été reliés par un bâtiment de liaison en 1861. Ce n'est que récemment, entre

1995 et 2006, que la cour séparant les bâtiments avant et arrière a été couverte et que la volée d'escalier reliant le rez au 1<sup>er</sup> étage dans l'aile de liaison a été supprimée.

Le rez-de-chaussée commercial se compose donc actuellement d'une vaste salle continue englobant la cour et le rez-de-chaussée de l'aile de liaison (le rez-de-chaussée du bâtiment arrière a conservé sa façade et abrite les sanitaires).

Plus récemment encore, un incendie dans une maison mitoyenne (à l'arrière), rue des Chapeliers, a entraîné la disparition de la toiture de l'arrière maison, à l'exception de l'unique ferme de la toiture encore en place.

Par ailleurs, depuis 2006, le rez-de-chaussée et son occupation commerciale ont donné lieu à de multiples infractions, constatées tant par la Ville de Bruxelles que par la Région, et sanctionnées par des procès-verbaux d'infraction. Elles concernaient entre autres le remplacement de la vitrine commerciale (PV du 07/08/2006 de la Ville), des travaux entrepris à l'intérieur du bien, au niveau du rez-de-chaussée commercial, et le placement d'enseignes (PV du 08/08/2006 de la Ville).

La demande actuelle porte sur la régularisation de différents travaux visant à transformer le rez-de-chaussée commercial et à aménager deux logements avec entrée séparée.

### **Rétroactes**

Une demande de régularisation/travaux de réparations a été introduite en juillet 2007 auprès de la CRMS mais a reçu un avis défavorable. En effet, le projet n'envisageait pas le rétablissement d'un accès séparé vers les étages permettant d'occuper ceux-ci en logements et ne permettait donc pas une réhabilitation de l'ensemble de l'immeuble classé. Un refus de permis a donc été notifié.

Une nouvelle demande a été introduite en octobre 2008, laquelle a fait l'objet d'une demande de complément de documents de la part de la DU en 2009, réitérée en 2010. Un dernier rappel de complément de document a été envoyé en juin 2011 et un rappel des obligations d'un propriétaire d'un bien classé a été envoyé par la DMS en janvier 2012. Ce dernier demandait à l'Immobilière des Brasseurs SA l'introduction d'une demande de permis unique dans les 90 jours et d'entreprendre sans délais des mesures urgentes de conservation (mise hors eau et stabilisation) de la partie arrière suite à l'incendie.

Consécutivement à cela, un projet portant sur la restauration complète de l'immeuble et la suppression des infractions a été introduit pour avis de principe auprès de la CRMS (séance du 28/03/2012). Il concernait les façades, charpentes et toitures, le renouvellement des châssis, la création d'un accès séparé vers les étages, le renouvellement de la devanture commerciale et le remplacement de l'escalier du bâtiment avant.

Plusieurs remarques et recommandations ont été émises par la CRMS à cette occasion en vue de corriger adéquatement le projet pour l'introduction de la demande de permis unique définitive.

Celles-ci portaient essentiellement sur :

- L'importance d'effectuer une étude matérielle approfondie du bâti existant ainsi qu'une analyse archéologique de la façade afin de pouvoir choisir l'époque de référence qui soit la plus adéquate pour la restauration ;
- La nécessité d'élaborer une nouvelle proposition de devanture pour le rez-de-chaussée commercial plutôt que se limiter à restituer celle de 1888 qui est la seule à être documentée actuellement alors qu'elle n'est sans doute pas la plus adéquate ;
- le fait de mieux matérialiser, dans les aménagements du rez-de-chaussée, la localisation de la façade arrière du bâtiment avant et les limites de la cour et revoir la configuration du lanterneau.

Depuis, une partie des travaux proposés dans la demande de principe a été mise en œuvre sans autorisation préalable puis sanctionnée par un procès-verbal de la Ville ainsi que de la Région bruxelloise.

La présente demande vise donc à régulariser les travaux déjà réalisés et à autoriser ceux qu'il reste à mettre en œuvre.

### **Avis conforme de la CRMS**

A l'examen du nouveau dossier introduit, il apparaît que le projet de réaménagement du bien est, pour l'essentiel, identique à celui sur lequel la CRMS s'était prononcée en avis de principe en 2012.

Une étude archéologique approfondie du bâti a entre-temps été menée et les options de restauration ont été précisées.

La CRMS se prononce de la manière suivante sur les interventions :

## 1. Programme d'occupation du bien et aménagements intérieurs

Le programme d'occupation du bien est fort semblable à celui du dossier de demande d'avis de principe, à savoir, le maintien de la surface commerciale (horéca) sur la totalité du rez-de-chaussée et l'aménagement de deux logements aux étages, soit un programme positif et apte à préserver au mieux le patrimoine.

Les logements ont toutefois été complétés de quelques cloisons par rapport à la mouture initiale du projet et ont reçu des aménagements supplémentaires.

### a) Matérialisation de l'ancienne cour

Dans son avis précédent, la Commission avait observé que des restes de structure (non identifiés parce que complètement emballés de finitions), toujours présents au rez-de-chaussée, à l'aplomb de la façade arrière du bâtiment avant, disparaîtraient complètement dans le projet. Elle avait demandé d'envisager le maintien voire le rétablissement d'un élément de structure, à cet endroit afin de rappeler l'articulation de la parcelle et matérialiser la limite du bâtiment avant ainsi que le périmètre de l'ancienne cour.

Dans ce sens, elle avait également souligné que le lanterneau prévu au-dessus de l'ancienne cour pourrait être conçu de manière à favoriser cette lecture de l'articulation antérieure de la parcelle.

Malheureusement, cette remarque n'a pas été prise en considération dans la mouture finale du projet et plus aucun élément ne permettra, à l'avenir, d'identifier, au rez-de-chaussée, la limite arrière de la maison avant ni l'existence de l'ancienne cour séparant autrefois les bâtiments avant et arrière étant donné que, de surcroît, le lanterneau disparaît en faveur d'une toiture plate entièrement opaque et verdurisée.

La Commission est défavorable à cette approche. Elle demande de revoir le projet de manière à rendre une lecture plus cohérente de la parcelle au niveau du rez-de-chaussée, avec sa séquence bâtiment avant/cour/bâtiment arrière. Dans ce cadre, le maintien d'un apport de lumière naturelle au niveau de la zone de l'ancienne cour est, dans ce cadre, primordial. L'installation d'une verrière à quatre pans à cet endroit permettrait de rétablir une cohérence typologique, essentielle du point de vue patrimonial. Ce genre d'aménagement est fréquemment recommandé pour les maisons historiques de ce type afin de permettre l'occupation de la cour tout en conservant la lecture typologique du bien.

### b) Ajout d'une mezzanine au niveau du logement du 1<sup>er</sup> étage

On observe la scission du plateau du 1<sup>er</sup> étage par une construction médiane qui ferme, en façade avant, une chambre dont le lit se trouve en mezzanine. Un vestiaire et un débarras sont aménagés en dessous de celle-ci et la cuisine est adossée à la cloison. Ces nouveaux aménagements s'avèrent peu qualitatifs du point de vue de l'habitabilité étant donné les faibles hauteurs sous plafonds des nouveaux espaces ainsi créés : 1,44 m au-dessus du lit et 1,89 m sur le reste de la mezzanine. A cela viennent s'ajouter l'escalier de la mezzanine et des petits locaux de rangement qui complexifient l'espace et l'encombrent, perdant ainsi la qualité que ce plateau promettait dans l'avant-projet en termes de fluidité, de simplicité, d'éclairage et de non interventionnisme.

La Commission déconseille cet aménagement et préconise le retour vers l'aménagement initialement proposé, plus fluide et dégagé, garantissant une qualité d'occupation nettement supérieure à la nouvelle proposition.

### c) Suppression d'une cheminée

La cheminée du bâtiment avant, le long du mitoyen gauche est démolie depuis le 1<sup>er</sup> étage jusqu'à sa souche de toiture sans que cette démolition soit motivée. Bien que l'étude archéologique précise que cette cheminée n'est pas d'origine, la CRMS s'interroge sur la raison de cette démolition et préconise plutôt son maintien car elle pourrait être utilement réutilisée comme conduit technique.

## 2. Interventions au niveau des façades

### a) Approche globale de la façade avant – époque de référence

Le projet actuel propose :

- le maintien de la baie actuelle du rez-de-chaussée avec intégration d'un nouveau châssis quadripartite inspiré de la vitrine de 1888 (avec deux battants ouvrants au centre pour donner accès au commerce),

- la réouverture du portail (actuellement doté d'une allège) pour en faire l'accès vers les logements des étages et
- le rétablissement des fenêtres du 1<sup>er</sup> étage dans leurs dimensions supposées d'origine afin de les faire mieux correspondre aux différents reliefs qui organisent les registres supérieurs de la façade et pour rendre une lecture plus cohérente de celle-ci (souhait de la CRMS dans son avis de principe).

Pour rappel, dans son avis de principe, la CRMS avait découragé le demandeur de prendre l'état 1888 comme époque de référence pour traiter la devanture commerciale en raison notamment de la composition peu équilibrée qui résultait de la juxtaposition de cette devanture avec le portail ainsi que du hiatus historique qui en découlait, puisqu'en 1888, le portail avait été doté d'une allège de fenêtre et n'était donc pas utilisé en porte.

La CRMS avait dès lors demandé de revoir le projet d'intervention en façade avant, à la lumière d'une étude technique et archéologique complète du bien permettant de comprendre l'évolution de celui-ci dans le temps et de choisir une époque de référence cohérente qui puisse guider adéquatement l'intervention.

Une étude archéologique fouillée a, entre-temps, été réalisée. Celle-ci n'a malheureusement été que partielle en ce qui concerne la façade à rue. Elle s'avère, en outre, très descriptive mais n'aboutit pas à une réelle interprétation des observations permettant de se faire une idée précise des états successifs de la façade à rue. Elle confirme toutefois que les fenêtres étaient initialement dotées de croisées de pierre qui ont été supprimées et que les dimensions des baies du 1<sup>er</sup> étage ont été modifiées, avec abaissement des linteaux de 65 cm ainsi que des seuils de 24 cm (l'étude mentionne que les seuils ont été rehaussés mais il s'agit probablement d'une erreur car, dans ce cas, cela voudrait dire que les fenêtres auraient présenté initialement une hauteur de 3,45 m, ce qui est peu vraisemblable).

Les niveaux de sols ont-ils également subi des modifications ? L'étude archéologique n'évoque pas cette possibilité et constate que les ancrages en façades sont au niveau des planchers actuels. Toutefois, le fait de voir apparaître les arcs de décharges des anciennes fenêtres à croisées au niveau des allèges de fenêtres actuelles ne pourrait-il pas laisser penser que le niveau des planchers a également pu être modifié ?

De ces différents constats, il résulte que le rétablissement des baies du 1<sup>er</sup> étage dans leurs dimensions initiales (qui semblent également poser question quant au niveau originel des seuils) induirait également, par souci de cohérence, le rétablissement des croisées de pierre d'origine, le rétablissement de deux baies de fenêtre au rez-de-chaussée dont les dimensions d'origine sont impossibles à retrouver voire la modification des niveaux de sol ( ? ), etc.

De telles interventions reviendraient à reconstruire littéralement la façade voire de remanier l'entièreté du bien, ce qui n'a pas de sens.

Afin d'éviter une approche trop interventionniste risquant en outre de porter atteinte à la stabilité de la façade et face au souhait sans doute raisonnable du demandeur de maintenir la baie du rez-de-chaussée dans ses dimensions actuelles, la CRMS estime plus cohérent de maintenir les baies du 1<sup>er</sup> étage dans leurs dimensions et configuration actuelles (sans croisées) qui correspondent à l'époque de l'aménagement la devanture et aux niveaux de sol existants.

Les détails d'exécution des nouveaux châssis à huit jours et imposte fixe à placer devront être reproporctionnés en conséquence.

L'aménagement proposé pour le rez-de-chaussée commercial ne suscite plus de remarque de la CRMS qui approuve la nouvelle proposition. L'anachronisme du portail utilisé en porte d'entrée plutôt qu'en fenêtre est acceptable dans ce sens qu'il semble constituer la solution la moins préjudiciable pour le bien pour rétablir un accès séparé aux étages et l'occupation de ceux-ci en logements.

Il va de soi que, par souci de cohérence, les baies du 1<sup>er</sup> étage de la façade arrière devront également être maintenues dans leurs dimensions actuelles.

#### *b) Enduits*

Actuellement, la façade est recouverte d'une fine couche d'enduit recouverte d'une couche de peinture de teinte beige laissant les pierres apparentes

Dans son avis de principe, la CRMS avait insisté sur le fait qu'un 'enduisage de la façade avant, plutôt que l'usage d'un badigeon, semblait s'imposer au vu de la qualité des maçonneries certainement destinées à être cachées (juxtaposition d'appareillages différents).

La demande de permis unique propose bien l'utilisation d'un enduit à la chaux mais la description de sa mise en œuvre devrait être précisée.

Il conviendrait qu'aucun treillis ni cornière métallique ne soit mis en œuvre. La couche d'accrochage (gobetis) doit être d'épaisseur limitée. Les 10 à 15 mm d'épaisseur prévus dans le cahier des charges sont excessifs. Cette première couche ne doit pas être dressée ni travaillée à la taloche. Son rôle n'est pas de remplir les creux. Seule la 2<sup>e</sup> couche peut être dressée. Son épaisseur maximale ne devrait pas dépasser 12 à 15 mm. Si des creux doivent être remplis, ça ne peut être que localement. Les mouvements amples de la façade sont enduits en les suivant et non en cherchant à les redresser par l'enduit. La 3<sup>e</sup> couche doit être beaucoup plus mince, calibrée avec du sable plus fin. Une épaisseur de 4 à 5 mm est un grand maximum.

En ce qui concerne les enduits intérieurs, les plâtres prévus sont des mélanges de plâtres fins, de chaux hydratée, de sable siliceux, d'ajouts et d'adjuvants. Il s'agit donc d'un compromis entre un enduit traditionnel et un plâtre gypse contemporain dont la mise en œuvre s'effectue en deux passes (corps d'enduit et finition) sur base d'une couche d'accrochage chimique. Il conviendrait de vérifier la compatibilité de ces produits avec un simple lait de chaux comme couche de base.

#### c) Intervention de restauration en façade avant

Les documents complémentaires fournis n'abordent pas plus avant la problématique des interventions à mener sur les pierres de la façade avant. En l'absence d'échafaudage, l'étude archéologique n'a pas dressé de relevé pierre à pierre de la façade avant (face extérieure). Le cahier spécial des charges décrit les techniques de réparation de pierre à l'aide d'un mortier minéral et le brochage de greffes si nécessaire mais un plan de la façade localisant spécifiquement les interventions n'a, à ce jour, pas été fourni. Avant toute mise en œuvre, il est indispensable qu'un tel document soit dressé et soumis à l'approbation préalable de la DMS.

#### d) Durcisseurs

Il est prévu de recourir à un durcisseur pour les éléments en pierre blanche calcaire de la façade. Or, ceux-ci seront dorénavant protégés. La plus grande prudence est recommandée dans l'utilisation de tels produits car ils ont pour effet d'empêcher l'adhérence des peintures minérales s'ils sont appliqués en trop grande quantité. Par ailleurs, il faut souligner que les pierres bleues n'ont pas besoin d'être durcies contrairement à ce qui est prévu dans le cahier des charges.

#### e) Hydrofuge

La pose d'un hydrofuge sur les pierres n'est souhaitable que si elles ne sont pas peintes. Or, le poste « peinture sur enduit de façade » ne prévoit a priori pas la peinture des pierres saillantes en façade avant. Toutefois, dans l'optique de restauration de la façade selon une époque de référence XIX<sup>e</sup> siècle, c'est-à-dire néoclassique, les pierres saillantes devront être peintes, ce qui rend inutile l'emploi d'un hydrofuge.

### 3. Intervention en toiture

Aucun poste spécifique ne concerne la restauration de la lucarne du bâtiment arrière alors que les plans indiquent que cet élément est appelé à être restauré. Son état de délabrement (cette toiture a subi un incendie) laisse supposer qu'une reconstruction complète sera nécessaire.

Le cahier des charges doit être complété sur cet aspect.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, nos sincères salutations.

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGMANS  
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : J.-F. Loxhay ; - A.A.T.L. – D.U. : M.-Z. Van Haeperen ; - Concertation de la Ville de Bruxelles (par mail) ; M. Coomans de Brachène (par mail).