

S.P.R.B. – B.D.U.  
**Monsieur Ph. Piereuse**  
**Fonctionnaire délégué**  
*Direction des Monuments et des Sites*  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU : 04/PFU/494293  
DMS : 2043-0581/03/2013-444PR  
N/réf. : AVL/JFL/ah/2.1514.s.550  
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

**Objet : BRUXELLES. Rue Marché aux Fromages, 22. Travaux de restauration des façades et de la toiture/charpente. Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS.**  
*(Dossier traité par F. REMY à la DU et J.-F. LOXHAY à la DMS)*

En réponse à votre lettre du 17 février 2014 sous référence, reçue le 19 février, nous vous communiquons **l'avis conforme favorable sous réserve** émis par notre Assemblée, en sa séance du 19/02/2014, concernant l'objet susmentionné, selon les dispositions de l'art. 177§2 du Cobat.

*L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 décembre 2001 classe comme ensemble les façades à rue et arrière, les toitures, les structures portantes, les charpentes, les caves, ainsi que certains éléments d'intérieurs : planchers et couvremets de sol anciens, cages d'escalier et cheminée ancienne des maisons sises 1, 3-3A, 11, 22, et 24 rue Marché aux Fromages à Bruxelles. Le bien est compris dans la zone tampon délimité autour de la Grand-Place dans le cadre de son inscription comme Patrimoine mondial Unesco.*

La CRMS se prononce favorablement sur les grandes lignes du projet. Cependant, faute d'investigations préalables complètes, le dossier manque de précision sur les méthodes d'intervention proposées. Celles-ci devront être étudiées plus en détail et fondées sur une analyse plus fine du bâti existant. Les conclusions de cette étude définiront l'ampleur des démontages à prévoir ainsi que les mises en œuvre des interventions. L'avis favorable sous réserve est donc rendu malgré le défaut d'analyse, en raison du danger présenté par l'état existant du bâti et de l'urgence des travaux. L'élaboration du dossier d'exécution devra être accompagnée par la DMS qui assurera également le suivi attentif des travaux et sera étroitement associée à la direction du chantier. Toute découverte et tout élément nouveau mis au jour lors des démontages et sondages sera immédiatement porté à la connaissance de la DMS et enregistré. En attendant, la Commission formule les réserves et les recommandations suivantes *conformément aux dispositions de l'article 11 § 3 du Cobat*. Concrètement, elle demande de :

- réaliser un relevé très précis (dessin et photographies) de la partie haute de la façade et de son décor,
- poursuivre l'étude de stabilité sur l'ensemble des problèmes qui se posent au niveau des pignons et de la charpente,
- détailler l'ordre d'intervention et les mesures qui seront prises afin de stabiliser la tête de la façade, notamment lors du démontage de la couverture de toiture,
- sonder l'enduit de la façade préalablement au démarrage du chantier et définir le mode d'intervention en fonction des conclusions des recherches,
- déterminer la qualité de l'enduit à mettre en œuvre en fonction de l'ampleur des surfaces d'enduit non adhérent qui seront dégagées,
- affiner le projet sur les écoulements d'eau, étudier l'élargissement des chenaux et préciser les dimensions du nouveau vélux,
- conserver tous les éléments sains de la charpente et étudier une solution adéquate pour renforcer les pannes sous-dimensionnées.
- La dépose et le remontage de la couverture en polycarbonate de l'annexe est à envisager uniquement pour permettre la pose d'un échafaudage ; l'autorisation d'une dépose provisoire de la couverture ne peut être considérée comme une mesure de régularisation du dispositif.

## A. Description du projet

Le projet consiste en la confortation de la façade pignon à rue, dont des éléments du cimentage se détachent et tombent sur la voirie. Un filet de protection a été posé à la demande de la DMS, en tant que mesure d'urgence. Les investigations ont montré que la charpente n'est plus solidaire des façades, les abouts des pannes étant détériorés. Les pannes sablières également sont très endommagées suite à la déficience des chéneaux. Le remplacement de la couverture de la toiture et le démontage des panneaux d'habillage du comble, en gyproc, sont envisagés de manière à mettre au jour la charpente, à compléter et renforcer celle-ci. Le cimentage de la façade arrière est également en mauvais état et le projet prévoit sa réparation locale, de manière également à éviter toute chute d'élément.

## B. Avis de la CRMS

### Remarque générale

Bien que plusieurs campagnes d'investigations aient été menées (études historique, relevé par géomètre, étude de stabilité), le dossier ne présente pas le degré de précision requis par un projet de restauration de ce type. En effet, le dossier de demande livre des conclusions fiables mais très provisoires, notamment quant à l'étendue des démolitions d'enduit à prévoir sur les deux façades et des remplacements de pièces de charpente. L'étude de stabilité ne semble pas prendre en considération l'ensemble du système constructif composé de la charpente et des façades. Les recherches préalables n'ont pas été assez poussées que pour définir des méthodes d'intervention précises sur les façades. Ceci aurait pu être précisé en effectuant un examen visuel plus précis de la façade avant au moyen d'une nacelle. La Commission demande de procéder à cet examen dans les plus brefs délais.

Ce manque d'information est d'autant plus regrettable, que la maison appartient au noyau ancien de la Ville et qu'il est compris dans la zone Unesco. De plus, son intérêt intrinsèque ainsi que sa localisation particulière plaident pour une approche de restauration plus globale portant sur l'enveloppe extérieure mais également sur l'intérieur et les constructions attenantes à la façade arrière, ce qui n'est pas le cas de la demande actuelle. ***Dans une perspective de restauration plus ambitieuse et de mise en valeur du bien, il conviendrait qu'une étude approfondie de l'annexe et de ses modifications successives soit réalisées, de manière à permettre un projet de revalorisation de ces espaces en lien avec la qualité du bâtiment à rue.***

La Commission encourage le demandeur à poursuivre l'étude du bâti et à élaborer un projet d'ensemble pour la restauration et la valorisation intérieure de la maison, même si sa mise en œuvre peut être phasée dans le temps. Ceci permettrait d'assurer la cohérence des travaux à entreprendre, notamment pour ce qui concerne les interventions prévues sur la toiture de l'annexe (et de les rendre plus rentables sur le plan économique).

Pour ce qui concerne la présente demande, le dossier définitif devra être complété sur plusieurs points ; certaines décisions resteront à prendre en cours de chantier. ***Les méthodes d'intervention qui seront retenues, seront systématiquement soumises à l'approbation de la DMS qui sera associée à la direction du chantier. Elle assurera un suivi très attentif des recherches complémentaires ainsi que de l'évolution des travaux. Toute découverte, tout élément nouveau mis au jour lors des démontages et sondages sera immédiatement porté à la connaissance de la DMS et enregistré (photographié).***

En attendant, la CRMS formule les remarques et les recommandations suivantes.

### Remarques particulières sur les éléments protégés

#### 1/ Pignon avant

Suivant les relevés du géomètre, le pignon accuse un dévers de 2 à 4 cm vers la rue uniquement, ce qui n'est pas dramatique. Le pignon n'est cependant plus solidarisé à la charpente et l'état de la maçonnerie n'est pas bon. Les briques qui apparaissent rongées sur les photos sont particulièrement sous-cuites et pulvérulentes. On observe également des reprises de maçonnerie plus récentes.

Le projet préconise des remplacements de briques et des couturages ponctuels par l'intérieur. La nécessité d'une intervention plus lourde n'est cependant pas à exclure et **le choix définitif devra être fait après démontage de la couverture de toiture qui est le dernier élément retenant par le dessus la maçonnerie du pignon**. L'enjeu majeur est ici, outre la stabilité de l'ensemble, la conservation du décor extérieur, sans doute un assemblage de pierres taillées et de maçonnerie de brique enduite. En cas d'instabilité conséquente de la maçonnerie libérée, un démontage et une reconstruction à l'identique devront avoir lieu.

Le liaisonnement de la façade aux mitoyens, l'accrochage des abouts de pannes dans la maçonnerie et la réfection des tirants métalliques du pignon sont également envisagés. En cas de vétusté excessive de ces tirants, on préconisera le remplacement à l'identique par une ferronnerie neuve, solide et traitée en atelier de manière optimale (métallisation), le leitmotiv de la présente intervention étant précisément la stabilité de la tête du pignon.

**Préalablement aux travaux, un relevé très précis (dessin et photographies) de la partie haute de la façade et de son décor sera réalisé.** Ce relevé sera soumis pour approbation à la DMS avant le démontage de la couverture de toiture.

**La note de stabilité sera revue en intégrant l'ensemble des problèmes de stabilité de la partie haute de la maison (pignons et charpente).** En effet, la rigidité de la charpente - ou son absence de rigidité, voire de contreventement - peut avoir un effet direct sur les efforts latéraux transmis aux façades. Les solutions techniques envisagées devront être axées sur la conservation de la totalité des pièces de bois de charpente n'étant pas dégradées par l'humidité ou la vermine. L'étude ainsi corrigée sera soumise à l'approbation de la DMS avant travaux.

**Une note détaillant l'ordre d'intervention et les mesures qui seront prises afin de stabiliser la tête de la façade doit être introduite,** notamment lors du démontage de la couverture de toiture.

### 3/ Enduits et décors.

Les interventions prévues sur les enduits se veulent minimales, ne remplaçant et ragréant que les surfaces décollées ou endommagées. Se basant sur l'observation des dégâts des deux façades et sur la description annexée à l'arrêté de classement, l'auteur de projet part du postulat, qui semble vraisemblable, que les enduits avant et arrière sont des enduits à base de ciment et propose que les interventions de ragréages se fassent avec un matériau équivalent. Celui-ci, suivant l'orientation du cahier des charges, que l'on pourrait souhaiter moins exclusive, serait un produit prêt à l'emploi.

Il convient cependant, avant toute intervention sur les enduits des façades, mais principalement en façade avant, de s'assurer de la nature des enduits existants et de leur état de conservation. **L'enduit de la façade à rue fera l'objet d'une observation visuelle à la nacelle et sera sondé préalablement au démarrage du chantier proprement dit, de manière à mettre en évidence la nature du décor (ciment ou chaux), son adhérence au support et l'état de ce dernier. Les conclusions de ces sondages définiront l'ampleur des démontages à prévoir, les méthodes d'intervention et les produits à mettre en œuvre** (ragréages, interventions minimales, utilisation d'enduits au ciment).

Le cas échéant, si des décollements importants du décor et des enduits sont constatés, il y aura lieu de réviser les méthodes d'intervention à mettre en œuvre, de même que le choix des produits. S'il paraît justifié d'intervenir avec un enduit au ciment plutôt qu'à l'aide d'un enduit traditionnel pour de petites réparations d'un enduit au ciment, des zones plus importantes et significatives de l'enduit (surtout en façade avant, entre éléments de décors, par exemple) demanderait un produit plus adapté, plus respirant (enduit traditionnel à la chaux). **En fonction de l'ampleur des surfaces d'enduit non adhérent qui seront dégagées, la qualité de l'enduit à mettre en œuvre sera réévaluée si des surfaces significatives, voire l'intégralité de l'enduit des façades devait être remplacé.**

L'enduit du nu de la façade avant comporte un **décor à faux joints qu'il s'agira de ragréer ou recréer** dans le respect des zones maintenues. Le dessin des joints devra également faire partie des échantillons à approuver avant mise en œuvre. La réfection des motifs et frises au sein de l'enduit est également prévue, notamment sous les fenêtres du premier étage. Les éléments de décor en pierre seront restaurés suivant des techniques propres à la pierre (mortier minéral, greffes, remplacement). Les caches des trous de boulins doivent être restitués, sur base d'un modèle à approuver.

Les enduits des façades avant et arrière recevront une peinture de finition type siloxane après un nettoyage du support dont la technique reste à définir. **Il est vraisemblable qu'un nettoyage léger (vapeur saturée humide) soit préférable et suffisant.** A noter que la façade arrière ne semble actuellement pas peinte.

L'enduit de la façade arrière est fortement dégradé et fissuré. Un démontage complet et un remplacement sont plus que vraisemblables. **Le cas échéant, il s'agira alors de procéder à des réparations de maçonnerie nécessaires telles que décrites dans le cahier des charges pour la façade avant, préalablement à la mise en œuvre de l'enduit.**

Pour ces réparations ou remplacements, l'emploi de tout filet, treillis ou armature dans l'enduit **est proscrit.**

**Remarque importante**, en page 20 du cahier des charges, l'article 21.10.10 Restauration des façades – Généralités, 2<sup>e</sup> alinéa, est une erreur de composition du cahier des charges reconnue par l'auteur de projet. Le cahier des charges devra être corrigé sur ce point.

### 3/ Toiture

La couverture de toiture est remplacée ainsi que tous ses accessoires, ce qui est une bonne chose eut égard aux dégâts causés par les chéneaux défectueux. La tuile proposée (Pottelberg 451) convient parfaitement. Il s'agit d'une tuile à onde sans emboîtement, parfaitement traditionnelle d'aspect. La teinte rouge naturel sera préférée à toute autre. La tabatière du versant gauche est remplacée par un velux de type classico. La taille de l'élément sera à déterminer par la direction du chantier avant exécution.

La sous-toiture, qui en remplace une autre existante, est choisie souple à dessein, de manière à limiter l'exhaussement des pans de toiture, notamment en raison de la profondeur, déjà importante du chéneau gauche. Il convient de mettre à profit les travaux de toiture pour élargir les chéneaux de manière à assurer les écoulements d'eau selon les règles de l'art. Une attention particulière sera apportée à l'écoulement des eaux à hauteur des excroissances en toiture (cheminées, etc.), ce point n'étant pas précisé sur les plans.

Enfin, la Commission prend bonne note qu'aucune isolation n'est mise en œuvre dans le cadre de l'entreprise. Il n'est en outre pas prévu de rhabiller les versants intérieurs de toiture, l'étage restant à l'état de grenier.

### 4/ Charpente.

Un sondage a révélé que les pannes sablières, actuellement cachées par un habillage de plaques de plâtre, sont en très mauvais état. Les deux pannes intermédiaires et la faîtière, côté arrière, sont, suivant l'étude de stabilité, de section insuffisante et accusent une flèche excessive. Elles sont soutenues, en partie arrière, par des chevrons placés en travers (et comprimés). Il est proposé de les remplacer. Le dossier envisage le remplacement de toutes les pannes intermédiaires (2x9m) et de la faîtière (1 x 9m) par des sections adéquates.

**Cependant, la proposition de remplacer toutes les pannes anciennes est excessive dans le cadre d'une entreprise de conservation/restauration qui devrait également viser au maintien du matériau ancien.** Il est dès lors nécessaire que soit reconsidérée complètement l'approche des interventions à mener sur la charpente dans une optique de conservation de tous les matériaux anciens sains, sans que la restitution d'une géométrie parfaite soit un but en soi.

Tous les éléments originaux et sains de la charpente seront conservés, principalement les pannes, dont seules les sections endommagées par l'humidité ou la vermine seront remplacées. **Pour les pannes de section trop faible ou présentant un flambement excessif ne leur permettant pas de remplir leur fonction, il y aurait lieu de concevoir une méthode de renforcement dessinée et détaillée leur assurant la stabilité et la résistance voulues. Ce détail pourrait être un doublage des pannes dont la section est insuffisante avec utilisation si nécessaire d'éléments de jonction métalliques. Au préalable, on examinera la solution apparentée au renforcement actuel à l'aide de chevrons comprimés entre les pannes des versants opposés.** La pose de chevrons comprimés entre les pannes intermédiaires est une solution viable qui permet de « simuler » un faux entrain et d'éviter le flambement excessif des pannes. Ce système pourrait être étendu à toute la longueur des pannes intermédiaires. Ce détail doit être joint au dossier.

***La faisabilité de cette méthode devra être examinée plus en détail par une étude de stabilité plus poussée. Comme mentionné plus haut, celle-ci devra également observer la rigidité de la charpente, ou l'absence de rigidité, voire de contreventement des pièces. L'amélioration de la charpente sur ce point aura un effet positif sur la stabilité tant de la charpente que des pignons.***

7/ Intervention en façade arrière, démontage de la toiture en polycarbonate.

Le projet prévoit l'enlèvement de la couverture en polycarbonate de la cour, de manière provisoire afin de pouvoir installer un échafaudage et travailler sur la façade arrière. La fermeture de cette cour est une affaire ancienne, mais il semble difficile de savoir, même à la lecture de l'étude historique, si la couverture de la cour a bien été réalisée à la suite du permis demandé en 1932. Si un dispositif de couverture de la cour a été mis en œuvre en 1932 ou dans les années qui ont suivi, nous ne savons pas d'une part si elle correspond bien à une autorisation délivrée, ni quelle en était exactement la nature. Sur la photo de 1993 jointe au dossier, le matériau est manifestement une « onduline » transparente, ce qui implique un remplacement depuis lors puisqu'il s'agit actuellement de polycarbonate de double épaisseur. Indépendamment du fait que la ~~Cette~~ couverture, dans son matériau de l'époque du classement (2001) fait partie des éléments classés de l'édifice et sans s'étendre sur la conformité urbanistique de cet élément, force est de constater que la couverture actuelle présente un manque total de qualité architecturale et d'accompagnement patrimonial. ***En aucun cas ce matériau de couverture inadéquat, non qualitatif, en décalage esthétique et constructif complet avec le bâti et qui plus est, suspecté d'avoir été monté sans autorisation, ne peut être considéré comme régularisé ou approuvé par l'autorisation d'une dépose provisoire.***

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M. -L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Th. Wauters, directeur f.f., J.-Fr. Loxhay, M. Vanhaelen, S. Valcke, H. Lelièvre, N. De Saeger  
- A.A.T.L. – D.U. : Fr. Timmersmans, F. Remy