

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
Bruxelles Développement Urbain  
Monsieur A. GOFFART, Directeur  
Direction de l'Urbanisme  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1

**B - 1035 BRUXELLES**

Réf. D.U. : 04/PFU/480944  
Réf. D.M.S. : EdS/2043-0511/02/2013-013PR  
Réf. C.R.M.S. : GM/BXL2.1402/s.560  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Nouveau Marché aux Grains 33-34. Restauration de la façade avant avec restitution des menuiseries et du soubassement ; enlèvement d'un faux-plafond.

**Demande de permis Unique – Avis de la CRMS**

*(Dossier traité par Mme E. de Sart à la DMS et M.-Z. Van Haeperen à la D.U.)*

En réponse à votre lettre du 6 octobre 2014 sous référence, reçue le 6 octobre, nous vous communiquons ***l'avis favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 22 octobre 2014, concernant l'objet susmentionné.

*L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/06/1999 classe comme ensemble les immeubles du XVIII<sup>e</sup> siècle bordant la place du Nouveau Marché aux Grains à Bruxelles.*

*Sont classées comme ensemble certaines parties du n° 33-34, à savoir : la façade avant, la toiture, les deux pièces avant du rez-de-chaussée, la cage d'escalier et le plafond avant gauche du 1<sup>er</sup> étage.*

**La Commission émet un avis favorable sur la demande sous les réserves suivantes :**

- préciser auprès de la DMS l'essence de bois des châssis restitués (essence identique au châssis conservés) ; fournir un détail précis de l'insertion du joint en néoprène.
- préciser auprès de la DMS la nature de l'enduit existant et celle de l'enduit de restauration;
- soumettre un essai de mise en peinture de la façade à l'approbation préalable de la DMS ;
- soumettre à la DMS ainsi qu'à la Cellule ISA et au Fonctionnaire sanctionnateur un planning de l'exécution des travaux qui devra être rigoureusement suivi.

Historique du dossier:

La demande fait suite à la réalisation de travaux en infraction, à savoir le remplacement de plusieurs châssis de la façade avant (2 châssis du rez-de-chaussée ainsi que les châssis des lucarnes) par des châssis en PVC. Cette infraction a fait l'objet d'un procès-verbal (n° 2008-12) dressé en date du 31 juillet 2008. Une demande de régularisation de ces travaux avait été refusée le 07 août 2009, suite à l'avis conforme défavorable émis par la CRMS le 24/06/2009.

## Motivation de l'avis de la CRMS

La demande concerne un hôtel de maître néoclassique qui forme un ensemble avec son voisin au n° 31-32. Les deux bâtiments datent de la fin du 18<sup>e</sup> siècle (1787-1788), mais ont évolué différemment depuis lors. Le n°33-34, faisant l'objet de la présente demande, a été transformé à plusieurs reprises:

- En 1861, la façade a été « embellie »: la porte de gauche a été transformée en fenêtre, le soubassement a été modifié en ajoutant des seuils saillants sur consoles, des encadrements de baies ont été ajoutés ainsi qu'un balcon sur console au 1<sup>e</sup> étage. La distribution intérieure a également été modifiée à cette époque;

- A l'arrière, plusieurs annexes ont été ajoutées au fil des années : en 1908, un magasin (dépôt de cuir) ainsi qu'un WC contre la façade arrière ; en 1913, un garage et dans la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, une salle de réunion et des bureaux.

-Vers la fin du 20<sup>ème</sup> siècle, les seuils des fenêtres du rez-de-chaussée ont été abaissés.

Les travaux envisagés par la présente demande concernent essentiellement la restauration de la façade avant. On prévoit par ailleurs quelques interventions à l'intérieur ainsi que la restitution d'un châssis en façade arrière. L'époque de référence retenue pour la restauration de la façade correspond à l'état du bâtiment en 1861, après la dernière grande transformation de la façade. La CRMS approuve ce choix.

De manière générale, la CRMS se réjouit du projet qui permettra de retrouver la cohérence de la façade et de la restaurer dans les règles de l'art. Elle émet un avis favorable sur le projet sous réserve de quelques précisions techniques qui devront être apportées avant le début des travaux et être soumises pour approbation à la DMS. Etant donné que le projet fait suite à un constat de travaux réalisés en infraction, **la Commission demande, en outre, de réaliser le chantier dans les meilleurs délais. Dans ce cadre, le demandeur devra soumettre à la DMS un planning précis des travaux qui devra être rigoureusement suivi par le maître de l'ouvrage. Ce planning sera également communiqué à la Cellule Infraction et Sanctions Administratives (ISA) ainsi qu'au Fonctionnaire sanctionnateur de l'administration régionale.**

De manière détaillée, la CRMS se prononce comme suit sur les travaux prévus:

### **Parties classées :**

#### La restauration et restitution des châssis

Le projet prévoit la restauration des châssis d'origine encore en place, y compris le simple vitrage, ainsi que l'insertion d'un joint néoprène pour améliorer leur étanchéité à l'air. Il s'agit de 2 châssis au premier étage (baies 5 et 6) et de 4 châssis au deuxième étage (baies 9, 10, 11 et 12).

En ce qui concerne les châssis remplacés sans autorisation préalable (châssis 3 et 4 du rez-de-chaussée et châssis des lucarnes) et ceux qui ne sont plus restaurables (châssis 7 et 8), on propose leur restitution sur base des modèles anciens existants. L'essence de bois, la mouluration, les assemblages, la mise en œuvre et les quincailleries des nouveaux châssis seront identiques aux châssis conservés. Ils seront également équipés de simple vitrage et leurs ouvrants pourvus d'un joint en néoprène.

La Commission souscrit pleinement aux propositions relatives aux châssis qui contribueront de manière importante à la mise en valeur de la façade classée. **Elle demande cependant de préciser l'essence de bois des châssis** (existants et neufs) et de **fournir à la DMS des détails précis de l'insertion du joint en néoprène**. A toutes fins utiles, elle signale que le placement de ce joint n'aurait qu'un sens sur les parties horizontales des ouvrants à gueule-de-loup (or, la cahier des charges mentionne le pose d'un joint « dans une rainure continue des ouvrants »).

#### La restitution du soubassement

Le soubassement en pierre bleue a été fortement modifié vers la fin du XX<sup>e</sup> siècle : abaissement des seuils des fenêtres du rez-de-chaussée, suppression du bandeau moulurée, remplacement des soupiraux par des briques de verre et suppression des éléments décoratifs de part et d'autres des soupiraux.

L'état datant d'avant cette transformation (à savoir celui qui correspond à l'état de référence 1861) est cependant bien documenté par un plan d'archive et par les traces qu'on a découverte in situ lors de

l'étude stratigraphique. Le projet prévoit la restitution à l'identique du soubassement en pierre bleue selon la situation de 1861.

**La Commission encourage cette démarche qui constituera une plus-value incontestable pour la façade classée.**

#### La restauration du parement de façade:

Ces travaux comprennent la réparation locale des éléments en pierre naturelle (par ex. au niveau du balcon du 1<sup>e</sup> étage) ainsi que le ragréage des maçonneries en briques (à hauteur du soubassement et des allèges du rez-de-chaussée). L'enduit existant sera ponctuellement restauré aux endroits où il est devenu scrofuleux (par ex. sous le balcon au premier étage suite à des infiltrations d'eau). L'enduit de réparation sera de la même composition et épaisseur que l'enduit subsistant. La façade sera remise en peinture dans une teinte blanc-beige, selon les conclusions des recherches stratigraphiques.

La Commission approuve ces travaux. **La composition des enduits, existant et de réparation, doit cependant encore être précisée. En ce qui concerne la remise en peinture, elle demande de soumettre un essai de mise en couleur à l'approbation préalable de la DMS.** Dans ce cadre, il conviendrait également de veiller à respecter une certaine cohérence (aspect et teinte de la peinture) avec l'immeuble voisin au n°32, restauré récemment.

#### La restauration des ferronneries décoratives et des quincailleries :

Les éléments de ferronneries existants, à savoir le garde-corps du balcon du 1<sup>e</sup> étage et les barres d'appui devant les fenêtres du deuxième étage seront restaurés dans les règles de l'art. Les remarquables quincailleries en bronze des fenêtres subsistantes seront également restaurées. Les quincailleries des baies 3, 4, 5 et 6 pour lesquelles il ne subsiste aucun élément seront restituées à l'identique sur base des éléments existants.

**La CRMS approuve ces travaux.**

Enfin, la CRMS constate que la grande enseigne perpendiculaire qui existe au milieu de la façade avant n'est plus indiquée sur les élévations jointes au dossier. La Commission estime que l'enlèvement de cet élément constituerait effectivement une nette amélioration. Elle demande de mettre à profit le temps du chantier pour étudier un dispositif plus adéquat et discret.

#### **Parties non-classés :**

##### Restitution du châssis du rez-de-chaussée :

La demande prévoit la restitution à l'identique du châssis (de typologie serlienne) du salon arrière du rez-de-chaussée qui avait été remplacé sans autorisation par un châssis banal en PVC. La CRMS encourage cette démarche. Elle invite, par ailleurs, le maître de l'ouvrage à également remplacer les autres châssis de la façade arrière (également en PVC) par des modèles en bois plus adéquats.

##### Réparation de lambris, tablettes et ébrasements au premier étage :

Ces travaux concernent la réparation locale et la restitution à l'identique des lambris, tablettes de fenêtres et ébrasements qui sont situés dans la pièce à rue du premier étage et qui ont été endommagés lors du remplacement des châssis en infraction. On prévoit de respecter strictement les essences de bois, la mise en œuvre, les moulurations et les finitions.

La CRMS approuve ces travaux.

##### Enlèvement du faux plafond au premier étage et restauration du plafond mouluré :

Le plafond mouluré de la pièce de droite, côté rue, est actuellement caché par un faux-plafond suspendu qui obstrue les impostes de deux châssis de la façade avant.

Sous le faux-plafond, on a découvert, lors de l'étude stratigraphique, un plafond mouluré dont les motifs sont vraisemblablement identiques à ceux de la pièce à côté (plafond classé).

Le projet prévoit d'enlever le faux-plafond et de restaurer ponctuellement le plafond mouluré dans les règles de l'art.

La Commission encourage cette démarche.

Pour conclure, la CRMS se réjouit de cette demande qui permettrait de restaurer la façade avant dans les règles de l'art. Elle invite le maître de l'ouvrage à faire le nécessaire pour réaliser ce chantier dans les meilleurs délais. Elle demande, par ailleurs, de dorénavant suivre rigoureusement les procédures pour tout autres travaux qu'il souhaiterait effectué à son immeuble Il semblerait, en effet, que des travaux soient à nouveau en cours sans autorisation préalable. La CRMS demande à la DMS d'être très attentive à cet aspect et, le cas échéant, de faire appel à la cellule ISA pour prendre les mesures qui s'imposent.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Th. Wauters, E.de Sart  
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Van Haeperen  
- Commission de concertation de Bruxelles (par mail) ;  
- Monsieur G. Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme et du Patrimoine (par mail).