

**Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale**  
**Monsieur Th. WAUTERS, Directeur**  
**B.D.U. - Direction des Monuments et des Sites**  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1  
**B – 1035 BRUXELLES**

V/Réf. : CJ/2043-0550/02/2016-554/PR  
N/Réf. : JMB/Bxl-2.1469/s.606  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue du Marché aux Herbes, 16.  
Aménagement de deux logements aux étages.  
**Avis de principe de la CRMS.**  
(Dossier traité par Mlle Coralie Jacques).

En réponse à votre demande du 2/06/2017, nous vous communiquons ***l'avis favorable sous réserves*** émis par notre Assemblée en sa séance du 21/06/2017.

*L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/09/2001 classe comme ensemble les façades à rue et arrière, les toitures, les structures portantes d'origine, les charpentes, les caves et tous les éléments intérieurs d'origine des maisons sises 8-10, 16, 20 rue Marché aux Herbes.*

### **Synthèse**

La CRMS est favorable à l'aménagement des étages en deux logements sous les réserves suivantes :

- Il sera privilégié une solution qui maintient en place l'escalier tournant du XIXème siècle des deuxième et troisième étages. L'escalier du début du XXème siècle du premier étage peut être démolé, pour autant que cela permette une meilleure rationalisation des circulations du premier et deuxième étage.
- Les démolitions des planchers et gîtages, en partie d'origine, seront limitées au strict minimum (passage de gaines, etc.)
- La suppression du cloisonnement de la cuisine du deuxième étage.
- Les détails d'exécution de la mise en œuvre de cassette dans les manteaux de cheminée existants devront être étudiés et soumis pour approbation à la DMS.
- Des informations précises sur les gaines techniques devront être soumises pour approbation à la DMS.
- La maison possède déjà trois souches de cheminée existantes. La CRMS déplore l'ajout de cheminée et suggère que les cheminées existantes soient réemployées pour les corps de chauffe et/ou les extractions de hottes.
- Le détail des garde-corps placés au deuxième étage en façade avant seront soumis pour approbation à la DMS.
- Les détails de mise en œuvre de l'isolant –ébrasements, raccords avec les toitures, traitement de surface, teinte, etc.- doivent être étudiés et soumis pour approbation à la DMS.

- Les châssis existants de la façade arrière, du pignon latéral et du premier étage de la façade de l'impasse Saint-Nicolas feront l'objet d'un relevé sanitaire, d'une restauration des éléments trop endommagés et d'une remise en peinture. Les châssis de la façade arrière et du pignon peuvent faire l'objet d'une étude pour améliorer leur performance énergétique.
- Les plans d'exécution de la nouvelle porte d'entrée et des nouveaux châssis côté impasse Saint-Nicolas seront soumis pour approbation à la DMS.
- Les nouvelles ouvertures de toiture ne seront pas positionnées derrière la structure existante.
- La couverture en zinc de la plateforme de la "*achterhuis*" aura une pente de minimum 5%

### **Historique du bien**

Le bien se compose d'un corps de bâti principal dont la façade avant donne sur la rue du Marché aux Herbes et d'une arrière maison (*achterhuis*) dont la façade donne sur l'impasse Saint-Nicolas. Le bâtiment principal remonte vraisemblablement à l'époque de la Reconstruction après le bombardement de 1695, mais a subi de transformations importantes au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle dont l'enduit de teinte claire surmonté, une corniche saillante et une toiture en croupe, la probable surélévation du dernier niveau, une nouvelle charpente, le remplacement de planchers ainsi qu'un nouvel escalier encagé dont les deux derniers niveaux subsistent encore. Les diverses interventions réalisées au XX<sup>ème</sup> siècle (escalier du premier étage, portes et châssis de fenêtres divers) ne présentent guère d'intérêt patrimonial. La période de construction de la "*achterhuis*" n'a pas pu être mise en évidence. Elle pourrait également dater de la Reconstruction. L'intérêt patrimonial du bien réside davantage dans la cohérence des interventions du XIX<sup>ème</sup> siècle encore visibles aujourd'hui que dans le peu d'éléments d'origine encore présents.

### **Analyse de la demande**

Le projet vise à aménager deux logements : un au deuxième étage et un duplex aux troisième et quatrième étages (le premier étage reste dévolu au commerce du rez-de-chaussée). L'accès aux étages est rendu impossible en façade avant rue du Marché aux Herbes par l'occupation commerciale du rez-de-chaussée et l'étroitesse de la façade. L'accès aux étages est par contre rendu possible par la "*achterhuis*" dont la façade donne sur l'impasse Saint-Nicolas. Cet aménagement implique de revoir la distribution verticale entre le premier et le quatrième étage et la démolition des "cagibis" en façade arrière.

### **Escaliers, planchers et gîtages**

Actuellement l'accès aux étages se fait par un escalier hélicoïdal dans la "*achterhuis*" : depuis le premier étage on rejoint une portion d'escalier de la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle situé en partie arrière de la maison principale. Cet escalier mène au premier étage où on enchaîne la montée par un escalier balancé du XIX<sup>ème</sup> siècle plutôt bien conservé et facilement praticable. Cette disposition présente deux inconvénients essentiels :

- La distribution du deuxième étage est rendue difficile car on ne peut accéder à la "*achterhuis*" que par le palier de l'escalier commun des premier, deuxième et troisième étages. Il n'y a donc pas de connexion directe entre l'espace principal de la maison et la "*achterhuis*". L'accès au quatrième étage (comble) se fait en longeant le mur mitoyen. La toiture étant à deux versants avec le faite perpendiculaire à la rue, l'espace pour accéder au comble est insuffisant. Il est donc nécessaire de se pencher pour accéder au dernier niveau.

Si des solutions alternatives ont été étudiées par le demandeur (couverture de la cour, lucarne pour surélever le versant de la toiture), la présente demande propose de démolir l'ensemble des escaliers à partir du premier étage jusqu'au quatrième étage et de les remplacer par un nouvel escalier positionné en miroir de l'escalier actuel. Cette démolition vise également l'escalier balancé datant du XIX<sup>ème</sup> siècle ainsi qu'une portion importante des planchers, en partie d'origine, ce que la CRMS déplore. En effet, le bien trouve son intérêt dans la cohérence des remaniements du XIX<sup>ème</sup> siècle. Démolir cet élément reviendrait à amputer le bien d'une partie significative de sa cohérence historique.

Par contre, la CRMS ne s'oppose pas à la démolition de l'escalier menant au deuxième étage et datant de la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle dans le cas où sa démolition permettrait une rationalisation des circulations et un meilleur aménagement des premier et deuxième étages. Le remplacement de cet escalier par un escalier le long du mitoyen dont la montée serait dans l'autre sens permettrait d'ailleurs un passage privatif depuis la maison principale vers la "*achterhuis*" en passant par l'actuelle salle-de-bain, sans devoir recourir à la couverture de la cour.

## **Aménagement des appartements**

L'aménagement proposé des appartements amène la CRMS à plusieurs remarques :

- Concernant le cloisonnement de la cuisine du deuxième étage : le nouveau cloisonnement passerait dans le seul plafond mouluré du XIXème siècle. La CRMS demande de supprimer ce cloisonnement.
- Concernant la réalisation de cassettes au gaz dans les cheminées : la CRMS demande que les détails d'exécution soient fournis à la DMS pour approbation.
- Concernant l'installation de nouveaux corps de chauffe et la mise en œuvre de hottes, la CRMS déplore le fait que les conduits de cheminée existants ne soient pas réemployés.
- Les informations sur les gaines techniques à mettre en œuvre jusqu'à l'égouttage situé en cave ne sont pas suffisantes pour émettre un avis circonstancié sur leurs positions et faisabilité, notamment concernant le passage de celles-ci dans la surface commerciale.

## **Façade avant**

Le projet ne prévoit pas de grandes transformations, hormis le remplacement du grand châssis du premier étage par un châssis plus adapté à la forme de la baie. Actuellement il s'agit d'un châssis bois en merranti rectangulaire placé dans une baie cintrée. La CRMS encourage l'initiative et demande de s'orienter vers un châssis d'inspiration XIXème siècle en ce qui concerne les divisions, les largeurs de bois-vus et les détails de profilé extérieurs afin de retrouver une cohérence avec la façade. Il est également prévu d'entretenir les huisseries des étages par une remise en peinture. Les baies du deuxième étage ne disposant pas de garde-corps, et l'allège étant insuffisamment haute, des garde-corps identiques à ceux du troisième étage sont projetés. La CRMS demande de soumettre les détails d'exécution à la DMS pour approbation.

## **Façade arrière et latérale**

Le projet prévoit la mise en œuvre d'un enduit sur isolant sur la façade arrière et les pignons latéraux. La CRMS est favorable à cette intervention car l'intérieur d'îlot est aujourd'hui déstructuré et sans qualités patrimoniales particulières. La CRMS demande que les détails de mise en œuvre tel que le traitement des ébrasements de baies, les détails des raccords avec la toiture, les profilés d'arrêt, le type de finition, etc. soient soumis à la DMS pour approbation.

Le dossier ne mentionne pas ce qu'il adviendra des châssis encore présents et qui présentent aujourd'hui un état sanitaire préoccupant. A l'inverse de la façade avant où les châssis datent du XXIème siècle, les châssis sur le pignon et sur la façade arrière datent probablement du XIXème siècle. La CRMS souhaite qu'un relevé précis de leur état sanitaire soit réalisé et que leur restauration soit privilégiée. Les façades étant destinées à accueillir une nouvelle isolation, la CRMS ne s'oppose pas à leur adaptation dans la mesure du possible.

Le projet prévoit également la mise en œuvre de baies à l'endroit où les "cagibis" sont démolis. La CRMS ne s'oppose pas à l'initiative mais demande que les proportions de ces nouveaux châssis respectent les proportions des châssis existants. Ils devront donc être tous deux plus larges. La CRMS ne s'oppose pas au fait que le châssis du deuxième étage soit une porte-fenêtre. Les détails d'exécution s'inspireront des châssis existants et seront soumis pour approbation à la DMS.

## **Façade côté impasse Saint-Nicolas**

Le projet prévoit le remplacement de la porte d'accès et la modification des baies au deuxième étage. Le châssis et les briques de verre des baies du deuxième étage seraient remplacés par des châssis semblables à celui du premier étage. Le châssis du deuxième étage est du XXème siècle et ne présente pas de qualité patrimoniale particulière. La CRMS ne s'oppose dès lors pas à son remplacement par un châssis reprenant les divisions et les profilés du châssis de la fin du XVIIIème siècle ou début du XIXème siècle du premier étage. La CRMS estime également que la viabilité de la pièce serait nettement améliorée si on remplace les briques de verre par un châssis. La porte d'entrée date du XXIème siècle et ne présente aucune qualité particulière. La CRMS est dès lors favorable à son remplacement, pour autant que le modèle et les détails d'exécution soient soumis pour approbation à la DMS. Il n'est pas mentionné de traitement particulier pour le châssis du premier étage. La CRMS suggère que celui-ci fasse l'objet d'un entretien et d'une remise en peinture.

## **Toiture du bâtiment principal**

Le projet prévoit l'isolation de la toiture par de la laine minérale entre les chevrons et la pose d'une sous-toiture isolante en fibre de bois sur laquelle seront fixées les lattes et contre-lattes en vue de fixer les finitions. La couverture serait remplacée dans son intégralité par des tuiles Potelberg de teinte rouge vieillie. Les fenêtres de toit existantes seraient remplacées par des fenêtres de type CAST et de

nouvelles baies munies de châssis de type CAST seraient créées. La CRMS soutient l'isolation et le remplacement de la couverture. Cependant, la CRMS ne souhaite pas que les tuiles soient déjà prépatinées. Elle ne s'oppose pas à la création de nouvelles ouvertures de toiture pour autant que ces dernières soient correctement positionnées par rapport aux pannes et aux fermes de la charpente, c'est-à-dire en aucun cas être positionnées derrière la structure existante.

#### **Toiture de la "achterhuis"**

La couverture de la plateforme serait remplacée par une couverture en zinc. La CRMS encourage l'initiative pour autant qu'une pente de minimum 5% soit respectée.

#### **Toiture de l'annexe sanitaire**

Il est prévu de réaliser une toiture verte sur l'annexe accueillant actuellement la salle de bain. Au vu du peu de surface et du faible ensoleillement de l'espace, la CRMS reste sceptique sur l'efficacité d'une toiture verte à cet endroit. Cependant, si la toiture verte améliorerait la viabilité visuelle du nouvel appartement du troisième étage, la CRMS ne s'y oppose pas.

#### **Conclusion**

La CRMS encourage l'initiative d'aménager les étages en logement et émet un avis favorable sous plusieurs réserves élaborées ci-dessus. Enfin, la CRMS attire l'attention sur le fait qu'il faut un avis SIAMU, notamment pour les planchers et/ou plafonds RF, pour la demande de PU.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

M.-L. ROGGMANS  
Présidente

Copie à : - B.D.U. – D.M.S. : Mlle Coralie Jacques