



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Madame Bety WAKNINE
Directrice générale
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DMS : 2043-0550/03/2018-147 PR (corr. : C. Jacques)

Réf. DU : 04/pfu/672673 (corr. : W. Collart)

Réf. CRMS : AA/AH/BXL21469_630_MarchéAuxHerbes_16_18

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : BRUXELLES. Rue Marché aux Herbes 16 et 18.

Demande de permis unique portant sur la restauration et l'isolation des toitures ainsi que sur la démolition d'une annexe en façade arrière du n° 16. ■ Avis conforme de la CRMS

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 28/11/2018, nous vous communiquons l'avis conforme favorable sous réserves rendu par notre Assemblée en sa séance du 05/12/2018.

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 originels des maisons sises 8-10, 16 et 20 rue Marché aux Herbes, ainsi que les bâtiments arrière des 14 et 18 de la même rue et des maisons sises 1, 2 et 3 impasse des Cadeaux et 1, 2 et 5 impasse Saint-Nicolas à 1000 Bruxelles. Les deux maisons concernées par la demande sont également situées dans la zone tampon Unesco délimitée autour de la Grand-Place.

Historique des biens

Le bien n° 16 se compose d'un corps de bâti principal implanté à front de la rue du Marché aux Herbes et d'une arrière maison qui donne sur l'impasse Saint-Nicolas. Tout comme la maison n° 18 mitoyenne, le bâtiment principal remonte vraisemblablement à l'époque de la reconstruction après le bombardement de 1695, mais il a été remis au goût du jour néoclassique au cours du XIX^{ème} siècle (façade enduite en un ton clair, corniche saillante, toiture en croupe et nouvelle charpente, nouveaux décors intérieurs, remplacement de planchers et nouvel escalier engagé conservé aux deux derniers niveaux).

La période de construction de la "achterhuis" n'a pas pu être déterminée mais elle pourrait également dater de la Reconstruction. L'intérêt patrimonial du bien réside davantage dans la cohérence des interventions du XIX^{ème} siècle encore visibles aujourd'hui que dans le peu d'éléments d'origine encore présents. Le bien n° 18 possède également un noyau de la fin du XVII^e s. Il occupe toute la surface de la parcelle, l'arrière-cour ayant été couverte à une époque indéterminée.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Le bâtiment a fait l'objet de divers réaménagements successifs, principalement aux niveaux de la vitrine du rez-de-chaussée et du premier étage. En 1935, le bâtiment a été remembré avec son voisin, le n° 16, et une baie a été ouverte dans le mur mitoyen pour en faire une seule surface commerciale. La maison n° 18 a gardé ses murs mitoyens et ceux des façades avant et arrière originels ainsi que sa charpente. Celle-ci a toutefois été coupée lors du rabatement du pignon.

Historique de la demande

En séance du 21/06/2017, la CRMS avait approuvé le principe d'aménager du logement dans la maison n° 16, au-dessus du rez-de-chaussée commercial. La présente demande concerne la restauration et l'isolation de ses toitures à versants et plates et de celles de la maison mitoyenne, située au n° 18 et appartenant au même propriétaire. Ces interventions anticipent le futur réaménagement des deux maisons et seront dès lors coordonnées avec les chantiers de rénovation et de restauration, en cours ou futurs. Les travaux visent à rendre étanche les toitures qui sont actuellement en mauvais état et de les isoler pour augmenter les performances énergétiques des constructions. A rappeler que la toiture à versants du numéro 16 a été maladroitement isolée à l'aide d'un isolant rigide, sans mise en œuvre de pare-vapeur et sans doute sans sous-toiture (travaux menés en infraction). Cet état sera corrigé.

Avis CRMS

La CRMS encourage la restauration des toitures, indispensable à la bonne conservation des deux maisons en attendant leur réoccupation. Elle se prononce favorablement sur le projet mais demande de l'améliorer sur les points développés ci-après, et de soumettre les plans adaptés en ce sens ainsi que les dessins d'exécution à l'accord préalable de la DMS.

Le renouvellement de la couverture [en tuiles rouge] et l'isolation des toitures à versant des maisons 16 et 18 [isolant laine de roche placé entre chevrons]

- La CRMS estime que l'isolation entre chevrons est incompatible avec la configuration de la charpente ancienne du n° 18 car elle aurait un impact visuel et matériel négatif sur sa structure. La Commission demande de renoncer à ce parti en faveur d'un isolant posé sur le plancher du grenier, plus facile à mettre en œuvre et préservant davantage les structures anciennes. Étant donné la faible hauteur du niveau sous combles, ce grenier est quasi impraticable et ne présente pas de surface utile pour les futurs logements (hauteur sous faîte de 2,64m) L'option d'intervenir sur le plancher du comble ne remet donc pas l'économie du projet global en cause.
- A remarquer que cette toiture ne permet pas une isolation par l'extérieur (type Sarking) car il serait techniquement impossible d'adéquatement adapter les différents raccords impliqués par une telle mise en œuvre (raccord avec chéneaux, faitage, arêtiers etc.).
- En toiture du n° 16, l'isolation entre chevrons, actuellement cachés derrière les finitions existantes, est acceptée. En cours de chantier, les détails d'exécution devront toutefois être précisés en fonction de la configuration réelle de la charpente. Les coupes de la situation existante et projetée renseignent, en effet, des chevrons de 12 cm d'épaisseur, ce qui est rarement le cas (ils ont généralement des sections moins importantes et la notice explicative décrit une épaisseur de 9 cm). Les dessins d'exécution devront dès lors être adaptés en fonction du relevé, à réaliser.
- Concernant le pare-vapeur, des bandes d'étanchéité entre les panneaux isolants sont à prévoir et les raccords avec les pannes devront être bien maîtrisés.

La mise en œuvre des finitions en fonction d'une isolation des murs mitoyens 16/18 et 16/14, programmée lors d'une phase ultérieure, et des débordements des saillies qui en découlent

- Le projet adapte les détails des corniches et des rives afin que celles-ci surplombent la future isolation envisagée (isolant + enduit, 10 cm d'épaisseur). La Commission demande de réaliser ces travaux sans la mise en œuvre de la ceinture de béton actuellement proposée sur les murs, car cette intervention serait préjudiciable à la bonne conservation des maçonneries anciennes.
- Les zones de maçonneries qui présentent des signes de faiblesse devront être ciblées sur plan, consolidées et, au besoin, démontées et remontées.

2/4



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Le renouvellement de la couverture [en zinc] et l'isolation de la toiture plate de la maison arrière et de l'extension en façade arrière [isolant placé entre les gîtes]

- La CRMS encourage le remplacement de ces couvertures. La composition des complexes de toiture (épaisseur des gîtes, présence de voligeage etc.) n'étant pas connue, l'isolation et les détails techniques devront néanmoins être adaptés en fonction des découvertes pendant le chantier. L'épaisseur de l'isolant ne pourra avoir un impact négatif en façade rue Saint-Nicolas.

Le remplacement, au n° 16, des tabatières existantes par des fenêtres de toit et la création de nouveaux jours en toiture

- Les interventions sur les deux versants perpendiculaires à la rue et invisibles depuis l'espace public, n'appellent pas de remarques. En revanche, côté rue, la CRMS demande de respecter les dimensions de la tabatière existante sur la croupe et, le cas échéant, de la remplacer par un châssis de type 'cast'. Le bien étant situé dans la partie la plus large de la rue du Marché aux Herbes, dans l'axe de la petite rue au Beurre, la toiture en croupe est fort visible depuis l'espace public et l'installation d'une fenêtre de grandes dimensions à cet endroit nuirait à la lisibilité de la toiture, ce qui doit être évité.

La création d'une lucarne sur le versant de toiture nord du n° 16, au-dessus de l'arrivée de l'escalier qui mène aux combles

- Cette intervention est acceptée dans la mesure elle permet de viabiliser la volée d'escalier qui mène du +3 aux combles, dont la relocalisation avait été refusée par la CRMS dans son avis de 2017. Afin d'éviter les vues directes sur la parcelle voisine, les deux baies de droite en regardant la coupe FF' devront être munies de vitrages translucides.

La démolition de l'excroissance de l'annexe du n° 16 ainsi que l'adaptation et le remplacement des menuiseries des façades arrières.

- Aux 3^{ème} et 4^{ème} étage du n° 16 se trouve en façade arrière une construction sans intérêt réalisée vers 1996 (stockage, sanitaire). Ces espaces ne sont pas de qualité et encombrant inutilement l'intérieur d'îlot. Rien ne s'oppose donc à leur suppression, ni à la restitution, comme proposé, de la façade laissée par la démolition (nouvelles baies sans allège et munies de garde-corps métalliques).
- La Commission demande toutefois d'opter pour des châssis à plats-vus minces et de lever la contradiction entre les plans qui renseignent des garde-corps métalliques et le CSC qui les prévoit en verre (les architectes ont confirmé par mail la volonté de placer des garde-corps métalliques et non en verre).
- La baie du 3^{ème} étage en façade arrière du n° 18 est différente sur les élévations existante et projetée, ce qui laisse supposer qu'une action sur cette baie est prévue (le CSC et les plans ne précisent pas l'intervention). Il s'agit actuellement d'un châssis à gueule de loup à petits fers : si la volonté était d'intervenir sur cette baie, un relevé et un état sanitaire devraient être réalisés pour ce châssis. En fonction de ce dernier, le châssis serait restauré ou remplacé.

La restauration de deux cheminées du n° 16 et la démolition de la 2^{ème} souche de cheminée depuis la rue sur le mitoyen de droite.

- Vu que la cheminée à supprimer ne court que sur les 2 derniers niveaux (boisseaux visibles qu'au 3^{ème} étage et dans les combles) et vu son très mauvais état de conservation, la CRMS ne s'oppose pas à sa démolition.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Le remplacement de la verrière du n° 18 par une verrière à l'identique.

- . Le faux-plafond masquant la verrière sera ouvert pour restituer un éclairage zénithal. Or, la toiture n'étant actuellement pas accessible, aucun relevé précis n'a pu être réalisé. Celui-ci reste à faire en cours de chantier avant toute décision. Les appareils techniques (de climatisation et ventilation) n'étant plus en fonction, ils seront retirés et les éléments posés au sol devront être correctement fixés au mur.

Veillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : C. Jacques
BUP-DU : W. Collart