



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : (corr. DPC : M. Core) 2043-0511/04/2020-272PR

Réf. NOVA : (corr. DU : G. Vandebrouck) 04/PFU/1780575

Réf. CRMS : AA/KD-BDG/BXL21448_676_PUN_NouveauMarchéGrains_19 Bruxelles, 26/07/2021

Objet : BRUXELLES. Place du Nouveau Marché aux Grains, 19
Demande de permis unique portant sur la réaffectation de la maison en hôtel, la rénovation et restauration de la façade avant et de la toiture

Avis conforme de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 05/07/2021 reçu le 07/07/2021, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 14/07/2021.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/06/1999 classe comme ensemble les immeubles du XVIII^e siècle bordant la Place du Nouveau Marché aux Grains à Bruxelles. Sont classés pour le numéro 19 de la place du Nouveaux Marché aux Grains: la façade avant et la toiture.

CONTEXTE



Vue de la place du Nouveau Marché aux Grains (©Google maps, 2021)

La place du Nouveau Marché aux Grains a été tracée sur un domaine appartenant à l'ancien couvent de Jéricho, supprimé en 1783, pour faire face à l'accroissement de la population et à l'exiguïté du vieux marché aux grains. Elle a été établie en 1787 sur base d'un plan de lotissement dressé par l'architecte Rémy Nivoy (élève de Laurent Dewez) en collaboration avec l'ingénieur-architecte Claude Fisco.

A partir de 1788, cette nouvelle place a été bordée de maisons bourgeoises pour lesquelles la Ville n'imposera pas l'uniformité mais bien des façades relativement homogènes présentant une élévation de

trois niveaux. Les façades de style néoclassique ont été enduites et peintes en tonalité claire. Aujourd'hui, seuls huit bâtiments de la place sont encore d'origine, notamment celui du numéro 19, qui est un dernier vestige de quatre maisons jumelées derrière une seule façade.



Implantation (extr. de Brugis), vues de la façade avant et de l'intérieur d'îlot à partir de la toiture plate (extr. du dossier de demande)



Vues vers 1905 et en 1979 (©Urban.brussels)

La maison se développe sur trois niveaux hors sols plus un étage-attique. La façade principale, à l'origine enduite, est divisée en cinq travées se terminant par un mur acrotère. Le fond de parcelle est entièrement couvert. La façade arrière est répartie sur plusieurs volumes, qui ont été modifiés au fil du temps sans vision homogène, et ne présente pas de valeur patrimoniale particulière.

Ce bâtiment a subi, au cours des siècles, de nombreuses transformations :

- en 1899, la porte d'entrée, à l'origine axiale, est déplacée et transformée en porte cochère latérale ce qui implique, à l'intérieur, la transformation de la première volée d'escalier qui devient accessible latéralement ; un balcon est ajouté dans la travée centrale du premier étage ;
- en 1902, une écurie est construite en fond de parcelle et sera remplacée en 1923 par un atelier (avec toiture type « shed ») qui couvrira l'ensemble de la cour. Aujourd'hui, la cour est couverte par une toiture plate (finition bitumineuse) et équipée de coupoles de différentes tailles ;
- en 1910, un pigeonnier est construit et la maison est rehaussée. La toiture, à l'origine invisible depuis la place, devient une toiture en bâtière. Aujourd'hui, la couverture est constituée de « shingles » en roofing sur le versant avant tandis que le versant arrière est en tuiles. Entre 1910 et 1958, les oculi de l'étage-attique sont remplacés par des fenêtres rectangulaires ;
- en 1991, la façade principale est dérochée, nettoyée et sablée et des nouveaux châssis double vitrage en PVC sont posés (en infraction).

Malgré ces multiples modifications, l'ordonnance caractéristique du bâtiment néoclassique est toujours perceptible : présence des trumeaux ménageant des niches plates rectangulaires montant depuis le rez-de-chaussée, fenêtres rectangulaires, presque carrées, au 2^e étage, panneaux en creux avec console et larmiers, à l'origine enduits, de l'étage-attique, mur acrotère couronnant la façade.

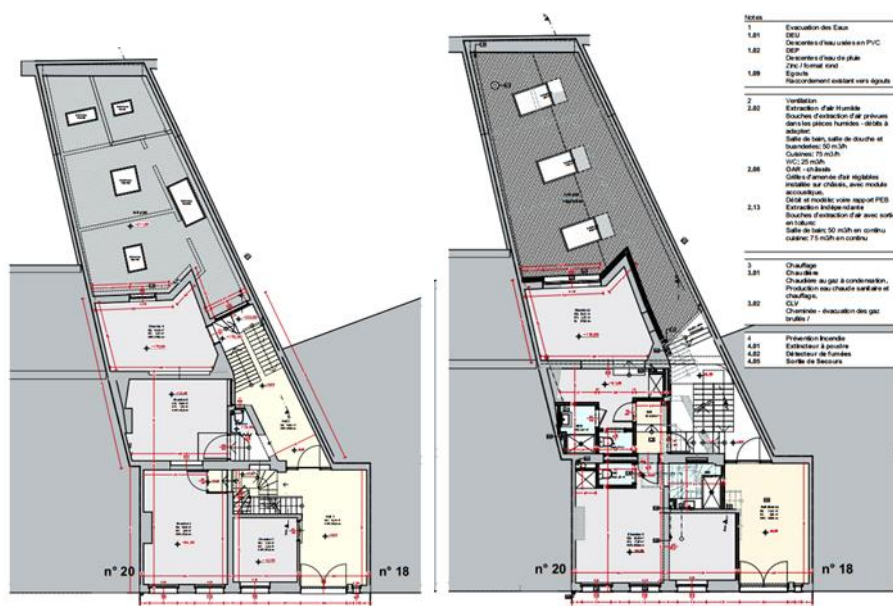
HISTORIQUE DE LA DEMANDE

En 2008, le bien a fait l'objet d'une demande de PU, avec avis de la CRMS, pour les travaux de rénovation de l'habitation et de la toiture (PU 04/PFU/197309 daté du 30/06/2008). Le permis a été refusé sur base de l'avis conforme défavorable de la Commission Royale des Monuments et Sites émis en séance du 19/12/2008.

En 2015, une nouvelle demande de PU, avec avis de la CRMS, pour les travaux de rénovation de la toiture et la transformation du 2^e étage est introduite (PU 04/PFU/544881 daté du 06/03/2015). Le permis est octroyé le 01/02/2016 sur base de l'avis conforme favorable sous réserve de la CRMS émis en sa séance du 03/06/2015 et notifié le 15/06/2015. Le permis a été prorogé pour une durée d'un an à partir du 01/02/2018. Les travaux de rénovation n'ont jamais été exécutés.

DEMANDE

La demande actuelle vise la rénovation complète de l'immeuble, actuellement organisé en 15 kots d'étudiants, ainsi que sa réaffectation en apart-hôtel pour un total de 10 unités desservies par une nouvelle cage d'escalier centralisée.



Plan du rez-de-chaussée : situations existante et projetée (extr. du dossier de demande)

Le projet se décline comme suit :

- Au sous-sol : les chambres d'étudiants laissent la place à deux grandes salles communes (cuisine et multimédia) et une buanderie est installée côté place.
- Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée est maintenu et deux appartements, avec salle de douche et toilettes privatives, remplacent les 4 pièces existantes.
- Les premier et deuxième étages sont organisés de manière identique : un hall central donne accès à trois chambres, par étage, également avec SDD et toilettes privatives.
- Le 3^e étage est occupé par 2 chambres.

- La toiture plate qui recouvre le fond de la parcelle est rénovée, y compris les coupoles, et est convertie en toiture verte.
- En façade arrière, le volume occupé par la deuxième cage d'escalier est supprimé et le « décrochement » est fermé simplement en continuant la façade et le versant de toiture. Les baies sont agrandies et les châssis existants (en aluminium et PVC) sont remplacés par de nouveaux châssis en aluminium de teinte gris foncé. Un escalier de secours en acier galvanisé est installé entre le 2^e et la toiture plate du rez-de-chaussée.

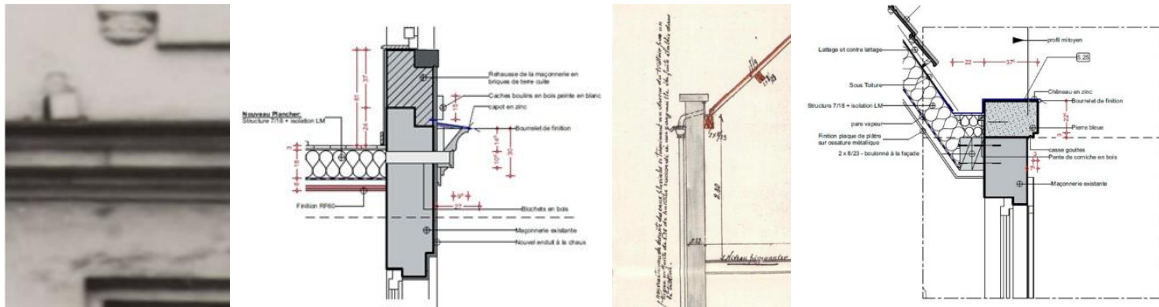
Outre cette nouvelle organisation, les travaux concernent la restauration de la façade principale et la rénovation de la toiture en bâtière et se déclinent comme suit :

1. Façade principale :

- Menuiseries: restauration de la porte d'entrée, restauration de la porte-fenêtre en bois du balcon du 1^{er} étage, remplacement des châssis en PVC existants par des châssis en bois peint, modification des baies de l'étage-attique afin de restituer la corniche entre les étages (disparue probablement entre 1910 et 1958 lors du remplacement des oculi) et de se rapprocher des dimensions des anciens oculi.
- Restauration de la façade :
 - Pour rappel : en 1991, la façade principale du bâtiment a été dérochée en infraction. Sur les photos des années 70, un enduit de couleur claire est encore visible. Il est à noter que les allèges étaient décorées de panneaux à disques ou à gouttes pour les 1^{er} et 2^e étages et que, pour l'étage-attique, des panneaux en creux avec consoles à rosettes et larmiers se relayaient aux fenêtres. Aujourd'hui, même si ces décorations ont disparu en raison de la suppression de l'enduit, la présence de ces détails est encore perceptible grâce aux reliefs présents dans la maçonnerie.
 - Le projet prévoit la restitution de l'enduit de façade y compris le remplacement des joints en ciment par des joints à la chaux (une étude est prévue pour déterminer la composition de l'ancien mortier) ; la remise en état du balcon axial du 1^{er} étage ; la restitution des cache-boulins en bois au niveau du dernier étage ; la restitution de la corniche entre le 2^e étage et l'étage-attique ; la restauration du mur acrotère et le remplacement du couvre-mur, supposé en béton, par un élément en pierre bleue.



La façade principale en 1979 (©Urban.brussels), actuellement et en situation projetée (extr. du dossier de demande de permis)



Restitution de la corniche : photo de 1905 et situation projetée (extr. du dossier de demande)
 Restauration du mur acrotère : plan d'archive datant 1910 et situation projetée (extr. du dossier de demande)

2. Toiture en bâtière :

La toiture actuelle date probablement des années 1910 lorsque l'unique versant (masqué par le mur acrotère) a été remplacé par une structure à deux versants ainsi devenu perceptible depuis la place. Aujourd'hui, la couverture est constituée de « shingles » en roofing sur le versant avant tandis que le versant arrière est en tuiles. Deux tabatières sont présentes, une sur chaque versant. Celle qui se trouve du côté de la place est semi-alignée avec la 2^e travée de gauche alors que celle du versant arrière est implantée en correspondance avec le décrochement de la façade.

Le projet prévoit la rénovation complète de la toiture (nouvelle structure en résineux, pose d'une isolation, nouvelle couverture), l'installation de nouvelles fenêtres de toit (tabatières) et la suppression des souches des cheminées (versant arrière de la toiture). De plus, le plancher des combles est supprimé et cet espace intégré aux pièces du 3^e étage.

3. Façade arrière,

Vu son état de dégradation avancé, elle sera rénovée et son actuel décrochement sera fermé afin d'obtenir une volumétrie plus cohérente.

4. Intérieur

Au niveau du rez-de-chaussée, le plafond mouluré du **hall d'entrée** sera supprimé et l'**escalier** remplacé et positionné ailleurs.



Façade arrière : situation existante et projetée (extr. du dossier de demande), vues actuelles de la cage d'escalier (©Urban.brussels, 2021)

AVIS

Tout en soulignant la belle évolution du projet de manière générale, la Commission émet un avis conforme favorable sous les conditions suivantes :

1. Façade principale

Concernant les menuiseries existantes : à propos de la porte-fenêtre du balcon, le projet prévoit sa restauration mais aucune amélioration technique n'est proposée (seul le relevé détaillé de la situation existante a été fourni). La DPC s'interroge sur ce point puisque, pour toutes les autres fenêtres de la façade, l'installation d'un double vitrage est prévue et que, dans le projet, une salle de douche est envisagée en correspondance du balcon. La CRMS demande que les détails d'exécution (porte cochère et porte-fenêtre du balcon) et leur description soient soumis à l'approbation préalable de la DPC, y compris toutes les adaptations prévues (type de vitrage performant, son intégration dans le châssis, etc.).

Concernant la couleur des menuiseries, Elle remarque une discordance entre les documents graphiques (menuiseries en bois indiquées comme peintes en noir en situation projetée), alors que, dans le cahier de charges, des analyses stratigraphiques sont incluses afin de déterminer, si possible, la couleur des années 1900. Elle demande de choisir la finition sur base de l'analyse stratigraphique, si elle est concluante et, dans le cas contraire, d'utiliser une tonalité claire propre aux façades néoclassiques.

Elle demande de conserver le verre clair martelé de l'imposte de la porte cochère.

Elle demande d'inclure la restauration de l'encadrement en pierre bleue de la porte cochère, des ferronneries de l'imposte ainsi que des ferronneries de la fenêtre à sa droite et de soumettre à la DPC, pour approbation préalable, la description des travaux envisagés.

Concernant les nouvelles menuiseries en bois peint :

La CRMS se réjouit du remplacement des châssis existants en PVC (placés en infraction) par des châssis en bois peint. Le projet prévoit également la réalisation d'un mock-up des nouvelles fenêtres à soumettre à la DPC pour approbation préalable. Néanmoins, elle remarque quelques différences entre les différents documents du permis : dans le CDC, le descriptif des nouveaux châssis prévoit la réalisation de menuiseries en T d'un aspect similaire à celui d'une fenêtre typique des années 1900 (bois des châssis de 4,5 cm de large, bois vu de 2,5 cm, imposte avec double cadre, etc.), alors que dans les documents graphiques, le détail du nouveau châssis ne correspond pas à cette description (bois de châssis de 6,5 cm de large). La CRMS juge la proposition décrite dans le cahier des charges plus satisfaisante.

Il est également prévu d'intégrer du double vitrage (4/12/4) super isolant extra-clair, sans effet réfléchissant, et avec intercalaires blancs (la couleur des châssis). Sans s'opposer à la mise en œuvre d'un double vitrage, elle souhaite néanmoins qu'une étude concernant les impacts énergétiques et climatiques soit effectuée, au préalable, afin de vérifier les conséquences de l'installation du type de verre proposé sur les parois et l'éventuel report de condensation.

Elle relève une différence entre la note explicative relative aux moyens techniques pour le respect de la PEB et les documents graphiques. Dans la note explicative, le bureau d'étude demande une dérogation aux exigences de ventilation, étant donné que l'intégration de grilles d'amenée d'air dans les nouveaux châssis n'était pas concevable. Dans les documents graphiques, les grilles d'amenée d'air réglables, et avec module acoustique, sont indiquées pour chaque châssis de la façade principale. Pour la CRMS, de tels dispositifs ne sont pas envisageables pour des façades classées.

Elle constate qu'aucune intervention n'est projetée ni pour les caissons de volets roulants extérieurs (RDC), ni pour les baies des soupiraux, actuellement colmatées par des blocs de verre-ciment. La CRMS estime que l'intégration des caissons des volets doit se faire à l'intérieur du bâtiment. Pour les baies des soupiraux, la CRMS n'accepte pas le maintien de la situation actuelle et demande au bureau d'étude de proposer une intervention plus conforme au style néoclassique du bâtiment.

Concernant la modification des baies de l'étage-attique, la CRMS y est favorable.

Concernant la restauration de la façade principale :

La CRMS est favorable à la restitution de l'enduit de façade, au remplacement des joints en ciment (déjointoyage manuel prévu) et à la mise en œuvre d'un enduit à la chaux en trois couches. Elle s'interroge quant à la possibilité de restituer les décors, ce qui n'est pas envisagé dans le dossier et qu'elle invite à entreprendre.

Elle remarque (cf. documents graphiques) que le soubassement de la façade est maintenu en pierre blanche apparente et qu'aucun travail de restauration n'est prévu dans les documents techniques. Ce soubassement en grès, aujourd'hui à nu, était à l'origine recouvert d'enduit, probablement dans un ton plus sombre que la façade. Elle estime que le soubassement en grès doit être inclus dans les travaux de restauration et d'enduisage de la façade : elle demande qu'un descriptif des interventions soit soumis à la DPC pour approbation préalable, que l'enduit du soubassement soit peint dans un ton similaire à celui de l'encadrement en pierre bleue de la porte cochère et ce, jusqu'à la hauteur de la plinthe en pierre bleue de la porte d'entrée.

Pour la remise en état du balcon axial du 1^{er} étage, la CRMS y est favorable mais s'interroge sur le remplacement à l'identique des plaques en zinc. Elle demande qu'une inspection du balcon soit effectuée afin de déterminer le matériau de construction (probablement pierre bleue) ainsi que son état sanitaire et, le cas échéant, de prévoir une différente solution concernant l'étanchéité de ce dernier.

Pour la restitution des caches-boulins en bois, la CRMS demande la réalisation d'un mock-up d'un cache-boulin à restituer pour approbation préalable par la DPC et elle préconise de les mettre en peinture dans une couleur identique à celle de la façade.

Pour la restitution de la corniche entre les étages, la CRMS y est favorable. Néanmoins, elle juge que la proposition présentée dans les documents graphiques n'est pas convaincante et demande qu'une étude plus approfondie soit réalisée. Compte tenu de la difficulté de restituer la corniche sur base de la photo du 1905, la CRMS demande que le détail d'exécution soit basé sur des exemples concrets de corniches présentes sur des façades néoclassiques.

Pour la restauration du mur acrotère, la CRMS y est favorable mais estime qu'une inspection préalable est nécessaire afin de déterminer la nature du couvre-mur (béton ou pierre), son état sanitaire et la technique de mise en œuvre. Elle est favorable à son remplacement, le cas échéant, par un élément en pierre bleue, mais juge que le détail d'exécution, présenté dans les documents graphiques, n'est pas convaincant. La CRMS demande de soumettre une proposition mieux conçue, après examen in situ, à l'approbation préalable de la DPC.

Concernant les garde-corps, la Commission attire l'attention sur la hauteur des allèges de fenêtres, celles des étages n'atteignant pas la hauteur minimale requise par les normes de sécurité (110 cm). De plus, le projet prévoit de rehausser le niveau du 3^e étage pour rendre les chambres de l'étage inférieur plus confortables. Tout ceci implique la nécessité d'installer des garde-corps en façade principale afin de respecter les normes de sécurité. Elle demande de soumettre à la DPC les détails d'exécution et leur description (modèle, matériaux, système de fixation, etc.) avant tout type d'intervention.

2. Toiture

Vu que la toiture est dans un état de dégradation avancé, ayant déjà subi des réparations de fortune, la CRMS est favorable à sa rénovation complète.

Elle s'interroge cependant sur la nécessité de créer des mezzanines pour les deux chambres du dernier étage. Elle note également que, même si dans le projet la hauteur du faîte est maintenue ainsi que le raccord toiture/façade, avec chéneau à l'arrière du mur acrotère, l'inclinaison des versants avant et arrière est légèrement modifiée. La CRMS se demande si cette modification est vraiment nécessaire et préconise la conservation de l'inclinaison actuelle des versants.

Concernant les nouvelles fenêtres de toit, la CRMS y est favorable, étant donné que les fenêtres projetées sont de petites dimensions, qu'elles sont alignées en façade avant avec les travées 2 et 4, et qu'il s'agit de fenêtres avec finition zinc imitant les anciennes tabatières.

À propos de la pose d'un exutoire de fumée pour la prévention incendie, l'avis du SIAMU permettra de confirmer les propositions faites pour répondre aux normes en vigueur. Concernant la suppression des souches des cheminées dans le versant arrière, la CRMS juge l'impact sur la toiture classée limité et l'intervention acceptable.

3. Façade arrière

La CRMS ne s'oppose pas aux travaux de rénovation de la façade arrière, ce qui permettra de retrouver une harmonie perdue suites aux modifications subies au cours des siècles.

4. Intérieur

La CRMS demande de préserver, autant que possible, les moulures du plafond du hall d'entrée et d'étudier la possibilité de conserver la cage d'escalier en bois.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. à : mcore@urban.brussels ; gvandebrouck@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ;
restauration@urban.brussels ; urban_avis.advises@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ;
mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; espacepublic@urban.brussels ;
kdepicker@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be