



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibault Jossart
Directeur

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2043-0550/05/2021-039PR (corr. DPC : A.Thiebault)
Réf. NOVA : 04/PFU/1779313 (corr. DU : O. Rousseau)
Réf. CRMS : AA/BXL22861_693_PUN_Marché_aux_herbes_14
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 18/07/2022

Objet : BRUXELLES. Rue du Marché aux Herbes, 14 / Impasse Saint-Nicolas
Demande de permis unique portant sur : régulariser la devanture commerciale et transformer un logement aux étages d'un immeuble partiellement classé

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre demande du 01/07/2022, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 13/7/2022.

Étendue de la protection



Les façades latérales et arrière sont classées en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/09/2001 qui 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 du Marché aux Herbes ainsi que les bâtiments arrière des n°14 et 18 de la même rue, et les maisons sises 1, 2 et 3 Impasse des Cadeaux et 1, 2 et 5 Impasse Saint Nicolas à 1000 Bruxelles.



A noter qu'il ne s'agit toutefois pas du bâtiment arrière au sens d'« achterhuis » mais de la partie arrière de la maison proprement dite ainsi que la façade latérale de la maison suivie de l'ancien mur de clôture (Cf annexe de l'arrêté : « les façades latérales et arrière »).

L'extension logée dans la cour ne serait toutefois pas concernée par le classement.



La façade avant, reconstruite, n'est pas classée non plus mais se trouve en zone de protection de maisons traditionnelles et d'ensembles de maisons traditionnelles classées, à savoir les 1, 3, 5, 7, 9,8-10, 11, 16, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 34, 36, 42, 44, 46, 48, 50 rue Marché aux Herbes, 1, 3, rue de la Fourche (AGRBC 20/09/2001) et 5-7, rue Tabora (AGRBC 13/12/2001).

L'immeuble se trouve également dans la zone tampon de la Grand-Place visée par le RCUZ.

Historique et description du bien

L'immeuble fait partie des témoins de la reconstruction de Bruxelles consécutive au Bombardement de 1695. Il remonte donc à la fin du XVII^e siècle ou au début du XVIII^e siècle, comme l'indiquent, par exemple, les grandes fenêtres à meneaux et croisillons sur les deux niveaux de la façade latérale du bâtiment, actuellement bouchées.

La maison était alors de style baroque de trois travées et trois niveaux sous pignon en cloche terminé par un fronton. Elle est suivie d'une cour, à l'arrière, accessible par l'Impasse Saint Nicolas. La façade avant a été démolie et partiellement reconstruite vers 1835, raison pour laquelle elle ne fait pas partie du classement de l'ensemble de maisons traditionnelles allant du 8 au 20, rue Marché aux Herbes. Le rez-de-chaussée a quant à lui, été modifié à de nombreuses reprises. L'encadrement actuel en pierre blanche de la devanture a fait l'objet d'une autorisation en 1964. Le reste n'est pas autorisé (placage peint en noir, châssis en aluminium avec entrée axiale à deux ouvrants).

AVB TP 25763, 1835

@Google, 2022

AVB TP73349,1964



Il semblerait que déjà avant 1910, le commerce du rez-de-chaussée était accessible depuis la rue Marché aux Herbes, tandis que l'accès au logement unifamilial se faisait par l'Impasse Saint-Nicolas: d'abord fait par une porte à l'extrémité droite de la cour (vue depuis l'Impasse), puis en 1910, par une porte à l'extrémité gauche, suite à la modification de l'implantation de l'escalier actuel. C'est aussi à cette

époque que le mur de l'ancienne cour couverte a été réhaussé pour intégrer un lanterneau sur la nouvelle toiture plate et une petite annexe sanitaire. L'affectation du bien n'a pas été modifiée depuis lors. Dans les faits toutefois, les étages ont été divisés en un studio au 1er étage et un logement de 5 chambres aux étages.

Un état de référence a été réalisé pour l'immeuble 14, rue Marché aux Herbes. Il en ressort que les structures présumées de la reconstruction après 1695 qui semblent conservées, sont les murs mitoyens de la maison, sa façade arrière (hormis le rez-de-chaussée), ainsi que sa cave et vraisemblablement, ses structures portantes

Analyse de la demande

L'objectif du demandeur est de revenir à un logement unifamilial dont la qualité serait améliorée notamment par la réfection des enduits de façade, le remplacement des châssis et/ou l'amélioration la performance énergétique des châssis existants, l'enlèvement d'éléments inopportuns dans la cour recouverte (enseigne, toilette extérieure,...) et la construction d'un petit jardin d'hiver à leur place. Il demande à cette occasion la régularisation de la devanture et de ses enseignes et le remplacement de la fenêtre de toit en façade avant par une fenêtre de toit en saillie (« chien assis »)



Situation projetée : extrait du dossier

Les interventions sur les enduits de façade :

De l'état de référence, il ressort que les enduits sont de différents types (ciment/chaux) et de manière générale, en assez mauvais état de conservation. Ils seront restaurés en fonction de leur nature et des résultats des prélèvements et analyses qui seront effectués. Un relevé des maçonneries et pierres des façades sera réalisé, de même qu'un plan de détail indiquant les interventions à mener (Cf CSC p 3).

Les **enduits au ciment** (façade arrière, façade de l'extension, façade avant, partie haute du mur de clôture) ne seront enlevés que s'ils ne sont plus adhérents et seront remplacés par un revêtement respirant plus approprié.

Les **enduits à la chaux** (façade latérale donnant sur l'Impasse et partie basse du mur de clôture, mur mitoyen du n°5) seront refaits à la chaux. Leur état de conservation le justifie. Une peinture à base de silicate, teinte blanche, vient en finition. Le ton exact sera soumis à l'approbation de la DPC.

Le mur donnant sur l'impasse, avec la trace des anciennes baies murées, est sans doute un des éléments patrimoniaux les plus intéressants de ce bien. Le demandeur propose la mise en évidence de ces traces archéologiques par la pose d'un nouveau badigeon, ce qui permet de rendre propre ce mur en piteux état, tout en laissant le relief des structures perceptibles.

A noter qu'un nouveau couvre-mur en grés sera posé sur la rehausse de 1910 et la différence des enduits (chaux en partie basse/ciment pour la partie supérieure) sera marquée en façade.

Les interventions dans la cour/ le mur de clôture donnant sur l'Impasse Saint Nicolas

Le demandeur propose de rouvrir l'ancienne porte d'accès à la cour, condamnée en 1910 et encore décelable sous l'enduit (à sa place subsiste une petite fenêtre grillée, aujourd'hui obturée). Située sous l'escalier vers l'étage 1, elle donnera accès à un petit local technique nécessaire pour le contrôle et l'entretien de la dernière chambre de visite avant raccord aux égouts dans l'Impasse. La nouvelle porte coexistera avec la porte d'entrée actuelle qui continuera à servir d'entrée vers le logement.

Les nouvelles portes en bois panneauées seront reproduites sur base du modèle du permis de 1910 (AVB TP 5737). La dimension des portes est très dissemblable, mais ce n'est pas gênant dans cette impasse aux constructions vernaculaires. Les portes seront peintes en vert sapin, couleur la plus présente pour les menuiseries de l'impasse et les boîtes aux lettres actuellement présentes sur le mur de clôture devraient y être intégrées.

Les interventions sur/contre le bâtiment arrière (classé)

Une fois passée la porte d'entrée et l'escalier, il est proposé que le séjour du logement se situe au 1er étage (à la place de l'actuel studio) et donne sur un jardin d'hiver. Ce dernier prendrait place sur la toiture plate de la cour, une fois dégagée des différents appendices construits en 1910 (toilettes, toiture de couverture de l'escalier,...) et réhaussée d'une structure en faux-plancher. Un nouveau couvre-mur en grès sera posé au-dessus du mur de clôture en lieu et place de la petite toiture démolie. Le jardin d'hiver serait constitué de verre et d'acier et serait situé en retrait par rapport à l'impasse de sorte qu'il sera peu visible depuis l'impasse étant donné la hauteur du mur de clôture.

L'autre toiture plate de l'immeuble (au 2^{ème} étage du bâtiment arrière) devrait accueillir une installation d'air conditionné dans un cabanon en bois. Elle devrait être munie d'un nouveau garde-corps en bois ajouré.

La restauration/remplacement des châssis :

Les châssis seront pour la plupart remplacés et parfois restaurés, en fonction de la situation particulière de chacun. Tous feront l'objet d'une amélioration de leur performance énergétique. En cas de remplacement, ils reproduiront le modèle du châssis-témoin le plus ancien à savoir, le châssis du 2^{ème} étage en façade arrière qui date de 1835 (F.1.4.), typique de la fin du XVIII^e siècle et du début du XIX^e siècle, à croisée de bois, à mauclair et traverse moulurés.

Ainsi, les châssis F1.4 (datant de 1835) et F1.5 (datant de 1910) de la façade arrière (classée), seront restaurés et munis d'un verre isolant feuilleté d'une épaisseur de 6,76 mm.

Les châssis 1.6. (XX^e s), 1.7, 1.8.(hybride), 1.9 (PVC), qui ont moins d'intérêt patrimonial que les premiers, seront reproduits en prenant comme référence le châssis subsistant de 1835. Ils seront en chêne peint en blanc, auquel sera intégré un double vitrage isolant mince (10 mm).

Les châssis 1/1-2-3-4-5-6, 1.2/1-2-3 de la façade avant (non classée), seront reproduits de la même manière, avec intégration d'un double vitrage mince de 10 mm, au lieu du double vitrage classique de 20 mm minimum.

Le châssis 1.7. (en T – fin XIX- début XX e) du bâtiment arrière sera protégé à l'intérieur du volume bâti et partant, ne sera pas modifié.

Le châssis du 1er étage de la façade arrière sera ôté pour donner accès au jardin d'hiver. Il est condamné actuellement par un panneau à l'intérieur et une grille extérieure et consisterait d'après l'état de référence (p. 75) en un grand châssis vitré fixe sans division.

Le châssis de la façade latérale, premier étage, donnant sur l'Impasse sera également ôté et sa baie fermée par une maçonnerie de briques pour permettre le développement de l'espace extérieur du 1^{er} étage. Le châssis date de la surélévation de l'ancien mur de clôture et consiste en une menuiserie fixe à petits fers, partiellement condamnée depuis (barreaux côté extérieur, plaque de bois côté intérieur, opacifiée). Son empreinte sera toutefois perceptible, de même que la lecture de la baie sera possible grâce au maintien la grille en fer forgé la protégeant.

Les enlèvements de ces deux derniers châssis sont compensés par la restitution des châssis selon le modèle de 1835 sur la presque intégralité des façades – y compris sur la façade avant non classée- en y intégrant un double vitrage ultra-mince.

Enfin, les barres d'appui néo-classiques en fer forgé, à flèche entre volutes, sont conservées aux 2e et 3e étage) et restituées sur ce modèle où elles n'existent plus à savoir, au 1er étage

Les interventions en toiture (non classée)

Sur le versant avant, il est demandé de créer une nouvelle lucarne (« chien assis ») habillé de zinc, dans l'alignement des baies centrales de la façade. Sur le versant arrière, il est prévu de créer deux nouvelles fenêtres de toit dans l'alignement des baies des étages et de supprimer la cheminée en place.

En ce qui concerne la devanture (non classée) :

Le demandeur souhaite maintenir et régulariser la devanture actuelle constituée d'un châssis en aluminium noir à trois divisions, ainsi que l'enseigne parallèle composée d'un panneau bois peint en noir avec caisson rétroéclairé (hauteur 60 cm) et l'enseigne perpendiculaire rétroéclairée également (hauteur 60 cm).

Avis

L'avis de la CRMS est favorable moyennant les conditions suivantes :

En ce qui concerne l'archéologie du bâti

- Permettre au Département du Patrimoine archéologique de la DPC d'organiser un enregistrement (NB : on ne peut exclure que d'anciens châssis seraient conservés murés dans leurs baies. On a en effet retrouvé plusieurs châssis datant de l'époque de la Reconstruction de Bruxelles dans des baies pareillement condamnées au numéro 8-10, à quelques mètres de là.

En ce qui concerne les enduits :

- Dérocher la façade manuellement, au burin plat. L'usage de machines pneumatiques est proscrit ;
- Eliminer l'entièreté des enduits au ciment existants dans la mesure du possible. Procéder au préalable à un test de dérochage de l'enduit de ciment sur des surfaces réduites en vue d'évaluer son adhérence à la façade. Ces tests permettront de définir les techniques adéquates de réfection de l'enduit. Si le dérochage peut être fait sans endommager trop significativement la brique, on optera pour son élimination totale et son remplacement par un enduit de chaux comme prévu au cahier des charges. A l'inverse, si le dérochage crée trop de dommages, on limitera l'intervention à l'élimination des parties non adhérentes de l'enduit, puis on procédera à un ragréage et à un resurfaçage avec un mortier au ciment de composition analogue à l'existant ;
- Réaliser des essais d'enduit / enduit de protection / peinture de finition et les soumettre à l'approbation de la DPC
- Profiter du décapage des enduits pour documenter les structures anciennes et ainsi compléter l'étude historique (notamment concernant les briques de la maçonnerie du sommet du pignon, d'un appareil plus régulier que le niveau des étages, qui sont probablement des briques du pignon originel, en emploi lors des travaux de 1869, les maçonneries de briques roses de petit gabarit du rez-de-chaussée de la façade latérale donnant sur l'Impasse)

En ce qui concerne les interventions sur le mur donnant sur l'Impasse Saint Nicolas :

- Mettre éventuellement en valeur les fenêtres murées donnant sur l'impasse par un badigeon de teinte légèrement plus soutenue que celle du mur. Des essais sont à prévoir en vue de mettre une solution au point ;
- Intégrer aux portes, les boîtes aux lettres actuellement présentes sur le mur de clôture. Soumettre le détail des portes à la DPC, en ce compris la couleur (vert sapin conseillé pour des raisons d'harmonie avec les autres portes de l'impasse) et les quincailleries adaptées.
- Soumettre le détail des interventions proposées au couvre-mur, à l'approbation de la DPC

Les interventions sur/contre le bâtiment arrière (classé)

- Prévoir des profilés en acier noir de la véranda les plus fins possibles et les moins perceptibles depuis l'impasse et en soumettre les détails à la DPC
- Peindre en blanc le garde-corps en bois de l'autre toiture plate de l'immeuble pour une meilleure intégration (au 2^{ème} étage du bâtiment arrière) et en soumettre les détails à la DPC

La restauration/remplacement des châssis :

- Reproduire les nouveaux châssis « à l'identique », au sens de « copie d'un châssis existant » de celui de 1835 (F1.4). Ceci implique la reproduction suivant une mise en œuvre traditionnelle des profils, assemblages, ferrures de la fenêtre à remplacer au moyen de matériaux identiques à ceux utilisés à l'origine à soumettre à l'approbation de la DPC
- soumettre à l'approbation de la DPC le modèle sera de restitution des barres d'appui néo-classiques en fer forgé, à flèche entre volutes,

Les interventions en toiture (non classée) :

- en raison de son impact visuel trop important et inadapté au bâti et partant, son manque d'intégration au paysage, renoncer à la création de la nouvelle lucarne proposée (« chien assis ») et opter en lieu et place, pour des fenêtres de toit dans le plan de la toiture (versant avant), adaptées à la typologie du bâti et visuellement intégrées aux ensembles immobiliers dont l'immeuble appartient aux zones de protection

En ce qui concerne la devanture (non classée) :

- si cela est constructivement possible, revoir les proportions de la baie pour une intégration plus harmonieuse, tel que c'était le cas historiquement ;
- Prévoir des châssis plus discrets (ex en aluminium ultra minces) et reposant sur des seuils en pierre ;
- Renoncer aux caissons en bois peints encadrant la devanture et venant surcharger le dispositif commercial ;
- Placer l'enseigne parallèle sur l'encadrement en pierre blanche de la devanture et non plus sur des caissons peints en noir ;
- Outre l'enlèvement des spots de la devanture, éviter la multiplication des installations techniques (cf. présence de plusieurs boîtiers d'alarme) ;
- Opter uniquement pour des dispositifs conformes au RCUZ

Veuillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.


A. AUTENNE
Secrétaire


C. FRISQUE
Président

c.c. à : athiebault@urban.brussels ; rousseau@urban.brussels ; jnannetti@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ;
restauration@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ;
espacepublic@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be ;