



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

Bruxelles, 25/04/2023

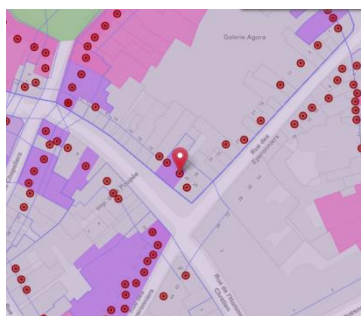
N/Réf. : BXL21514\_707\_PUN  
SCRMS : GM  
V/Réf. : 2043-0581/08/2020-340PR  
Corr: Caroline Criquillon  
NOVA : 04/PFU/1757428

**BRUXELLES. Rue du Marché aux Fromages 24-26**  
(= appartenant à l'ensemble classé formé par les maisons traditionnelles situées aux nos 1, 3, 3A, 11, 22, 24 / ZP Grand-Place / zone tampon UNESCO)  
**PERMIS UNIQUE** : Régulariser la devanture et remettre la façade à son état d'origine suite au PV du 29/04/2020

**Avis conforme de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 11/04/2023, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 19/04/2023, concernant la demande sous rubrique.



© Brugis

*L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 13/12/2001 classe comme ensemble les façades à rue et arrière, les toitures, les structures portantes les charpentes, les caves ainsi que certains éléments intérieurs, à savoir : planchers et couvrements de sol, cages d'escaliers et cheminées anciennes des maisons sises 1, 3, 3A, 11, 22 et 24 rue du Marché aux Fromages à Bruxelles. Le n°26 est situé dans la zone de protection de cet ensemble classé et inscrit à l'inventaire. Les 2 maisons se situent également dans la zone UNESCO autour de la Grand-Place.*

De la rue des Chapeliers à la rue des Éperonniers, la rue du Marché aux Fromages est déjà mentionnée en 1298 sous le nom de «Smaelbeke» (ruisseau étroit) comme le cours d'eau du même nom reliant le Ruysbroeck à la Senne et citée au XVI<sup>e</sup> siècle sous son appellation actuelle. Elle était occupée par des marchands d'oignons, de fruits et de fromages, puis aussi par des bouchers, puis, jusqu'en 1870, dévolue au commerce du bois. La rue fut élargie après le bombardement de 1695. Un ensemble de cinq maisons à pignon remontant aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles témoignent encore de l'aspect originel de la rue. Les n°24-26 de la rue du Marché aux Fromages en font partie. Le bien classé au n°24 est une maison perpendiculaire de 3 niveaux et 2 travées sous bâtière en tuiles avec façade sous pignon à volutes. Le n°26, non classé, est une maison à façade autrefois à pignon et aujourd'hui à corniche qui présente un noyau de la même époque. Au début des années 90, les façades à rue des deux maisons ont été entièrement décapées de leur cimentage, lequel avait remplacé un enduit clair uniforme à la chaux. Cette intervention a entraîné une forte dégradation de la brique. Les deux rez-de-chaussée



*Photo extr. du dossier de demande*

1/4

commerciaux ont subi de multiples transformations durant les siècles passés, dont leur réunification dans les années 1970, la suppression de la porte d'entrée du n°24 et le placement d'un nouveau revêtement en pierre. Ces transformations ont été pour grande partie réalisées sans autorisation préalable. Les infractions ont fait l'objet de deux PV de constatation :

Un premier procès-verbal dressé par la Ville de Bruxelles PV BR/112/09 en date du 01/12/2009 et portant sur les interventions suivantes :

- décapage de la façade
- remplacement d'une porte par une fenêtre
- placement d'un nouvel auvent
- placement de deux spots
- placement d'un panneau vertical rouge sur la gauche du rez-de-chaussée
- placement de trois porte-menu en façade
- placement de quatre appareils de chauffage au niveau du rez-de-chaussée

Un second procès-verbal par le service Inspection et Sanctions administratives d'Urban 04/INF/276152 PV ISA/2020-322.3. du 29.04.2020 et portant sur les interventions suivantes :

- le décapage de la façade alors que le permis d'urbanisme approuvé le 30/11/1992 imposait de maintenir les façades dans leur état existant. Les travaux ont été réalisés entre le 07/12/1992 et le 19/12/1992, ;
- le remplacement d'une porte par une fenêtre et le remplacement des châssis (facture du 25/05/1993) ;
- le placement d'un nouvel auvent entre 2008 et 2020 ;
- le placement d'une conduite de gaz contre la façade du rez-de-chaussée et le placement de 4 appareils de chauffage au niveau du rez-de-chaussée + gaines électriques et 4 spots.

Les biens ont fait l'objet d'un état de référence en mai 2021 à la demande de la DPC, en vue de documenter l'évolution du bien dans le temps et d'évaluer son état sanitaire.

La présente demande propose d'une part de réparer certaines des infractions précitées et, d'autre part, d'en régulariser d'autres. Concrètement, le projet prévoit de :

- enduire à la chaux et badigeonner en blanc les deux façades pour revenir à la situation de droit pour donner suite au permis octroyé en 1992 qui imposait de maintenir l'enduit ;
- régulariser le remplacement de la porte du bien n°24 par une fenêtre ;
- régulariser la tente solaire et la banderole d'enseigne ;
- supprimer la conduite de gaz, les 4 appareils de chauffage et les 4 spots du rez-de-chaussée de la façade du n°24.

Outre les infractions constatées par les PV mentionnés ci-dessus, il s'avère que les châssis existants de 1993, sont des modèles oscillo-battants alors que les plans de la demande indiquent de châssis à simples ouvrants. Les garde-corps existants ne semblent par ailleurs pas non plus avoir obtenu une autorisation.

#### Avis de la CRMS

La CRMS émet un avis conforme favorable sous les conditions suivantes.

#### Restauration des façades (étages)

La CRMS encourage la restauration et le réenduisage des deux façades, ce qui permettra, outre le fait de remédier à une des infractions, de retrouver leur aspect historique 'blanc' et d'assurer une protection adéquate contre les intempéries. Elle souligne toutefois que les prescriptions techniques relatives à ce volet du dossier ne présentent pas le degré de précision nécessaire pour garantir pour une restauration dans les règles de l'art. Un descriptif technique détaillé de toutes les interventions prévues, avec leur localisation sur plan, doit encore être soumis à l'approbation de la DPC avant le

début des travaux. La restauration des enduits doit par ailleurs inclure la restitution des décors disparus de la façade (bandeaux et autres éléments visibles sur les photos historiques) et l'enduit doit être couvert d'une peinture minérale de type silicate ou siloxane, dans une nuance de blanc (référence NCS à soumettre à l'approbation préalable de la DPC. L'exécution des travaux devra être faite par une entreprise qualifiée en la réalisation d'enduits traditionnels à la chaux.



© KIK-IRPA, Bruxelles, A 104194. Photo du Comité d'Études - 1905/1907

- La CRMS demande que l'encadrement en pierre disparu du fronton du n°24 soit rétabli et qu'il soit recouvert d'une protection en zinc ou en plomb avec bourrelet casse-goutte pour limiter les coulées et les salissures prématurées de la façade réenduite. Les détails de ces éléments seront soumis pour approbation préalable à la DPC.

- La CRMS ne s'oppose pas au maintien des châssis existants des étages. Il conviendra toutefois de revenir à des châssis traditionnels à simples ouvrants lors d'un prochain renouvellement. En ce qui concerne le garde-corps, la Commission les juge relativement discrets et ne pas gênant pour la lecture des façades. Elle ne s'oppose pas à leur maintien.

### Modifications au rez-de-chaussée des façades

- La CRMS ne souscrit pas à la régularisation de la transformation de la porte d'entrée du n°24 en baie de fenêtre. Cette intervention nuit à la composition et la lecture du rez-de-chaussée du bâtiment classé et porte atteinte à la cohérence de l'ensemble. La CRMS demande dès lors de rétablir la porte ainsi que les marches d'accès à celle-ci, tout en déportant la porte quelque peu vers l'intérieur (comme visible sur la photo 1907 et l'élévation du permis de 1991). Cette configuration est par ailleurs imposée par le RCUZ Unesco Grand-Place même au cas où un commerce s'étend à deux ou plusieurs bâtiments (chapitre 2, article 7, §5).



© AVB – extr. De l'état de référence – DPC / Urban

- L'habillage en pierre existant présente de larges stries d'aspect mécaniques, est très peu soigné et présente des raccords disgracieux. La CRMS demande de revenir à une situation plus qualitative sur le plan patrimonial et de retirer le placage en pierre actuel de l'ensemble de la devanture pour dégager les éléments d'origine situés en dessous. Une proposition détaillée de restauration et de remise en état sera soumise à l'approbation préalable de la DPC.



© GoogleEarth

- La CRMS se prononce défavorablement sur la régularisation de la tente solaire actuelle qui se développe sur toute la largeur des façades des n°24 et 26. Cette unification entrave la lisibilité des façades et l'individualité des deux immeubles ainsi que la lecture du parcellaire. La tente existante présente, par ailleurs, des

dimensions et une hauteur qui ne sont pas conformes aux prescriptions en vigueur du RCUZ Unesco Grand-Place. Tout comme pour la configuration des devantures, la CRMS demande de revoir la situation existante en assurant la lisibilité de ces deux façades et leur composition et leurs caractéristiques individuelles. Au maximum, deux auvents discrets et de petites dimensions, couvrant seulement les devantures (et pas les portes d'entrée) pourraient être admis.

- Les plans de demande de permis renseignent tant dans la situation de fait que la situation projetée des châssis à guillotine pour les deux rez-de-chaussée commerciaux. Bien que ce type de châssis ne correspondent pas entièrement au permis délivré en 1991 qui renseigne des châssis fixes, la CRMS ne s'oppose pas à leur maintien pour autant qu'ils ne soient pas utilisés pour la vente à rue (ce qui ne semble pas le cas actuellement).
- La CRMS prend bonne note de l'enlèvement des différents dispositifs de chauffage et d'éclairage peu esthétique et nuisible à la qualité des façades.

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



G. MEYFROOTS  
Secrétaire adjointe



C. FRISQUE  
Président

c.c. à : [ccriquilion@urban.brussels](mailto:ccriquilion@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels)