

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Patrick CRAHAY, Directeur
*Direction des Monuments et des Sites –
A.A.T.L.*
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : PP 2043-0550/02/2007-395PR
CRMS Herbes 10 23.10.07
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1469/s.422
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue du Marché aux Herbes, 10. Réaménagement des étages pour la création de deux logements.

Consultation préalable à l'introduction d'une demande de permis unique.
(Dossier traité par Philippe PIEREUSE)

En réponse à votre lettre du 24 octobre 2007, sous référence, reçue le 26 octobre, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis préalable favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 7 novembre 2007, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne une maison du cœur historique de la ville, appartenant à l'ensemble classé par arrêté du 20/09/2001, formé par les façades avant et arrière, les toitures, les structures portantes d'origine, les charpentes, les caves et les éléments intérieurs d'origine des maisons sises 8-10, 16, 20 rue Marché aux Herbes ainsi que par les bâtiments arrière des n°14 à 18 de la même rue, les maisons sises 1, 2 et 3, impasse des Cadeaux et 1, 2, 5 Impasse Saint-Nicolas.

Elle porte sur l'aménagement de logements aux étages de la maison, impliquant la restitution d'une circulation verticale, indépendante du commerce établi au rez-de-chaussée. Elle mentionne également une série d'interventions de rénovation et de restauration qui ne sont pas encore détaillées à ce stade du projet. Quant au réaménagement du rez commercial et de l'entresol qui lui sert de réserve, celui-ci a fait l'objet d'une demande de permis, déposée il y a environ un an, et qui n'est donc pas inclus dans le projet actuel.

Afin de déterminer l'impact des interventions prévues par le projet, une étude historique a été réalisée par l'auteur de projet pour mieux comprendre l'évolution du bâti et identifier les éléments d'origine toujours en place, ceux-ci n'étant pas détaillés dans l'arrêté de classement.

Cette étude révèle que le bâtiment, datant d'avant le bombardement de Bruxelles (époque espagnole), a subi d'importantes transformations à différentes époques :

- Suite au bombardement de 1695, renouvellement en 1700 de la façade (commune au n°8) et de la travée à rue avec nouveau niveau de planchers à tous les étages, nouvelle toiture arrière et nouvel escalier central sur toute la hauteur du bâtiment ;
- Changement de la vitrine en 1831 et transformation du rez-de-chaussée en 1877 puis en 1906 ;
- Renouvellement, en 1946, du parement de façade et de la couverture de la toiture avant;
- Profondes transformations en 1954, lors de l'aménagement en milk-bar, avec modification des niveaux de plancher dans une partie des caves, au rez-de-chaussée, à l'entresol et au 1^{er} étage entraînant un remodelage des baies de la façade latérale (modification des allèges de fenêtres) et modification des circulations : suppression des premières volées de l'escalier central en bois de 1700 et création d'un nouvel escalier en béton en fond de parcelle ;
- Transformations en 1978 en snack puis en 1984 en boucherie et, en 2005, en magasin de chaussures.

In fine, les seuls éléments que l'on peut encore identifier comme vestiges anciens toujours d'origine (datant de l'époque espagnole, avant le bombardement de 1695) sont la façade latérale (pour les baies, uniquement celles des deux niveaux supérieurs) et les façades arrière ainsi que les planchers des deux derniers étages arrière et certains murs ou parties de murs intérieurs. L'escalier en colimaçon partiellement conservé aux derniers étages et datant de 1700 semble s'affirmer comme étant l'articulation entre deux époques de construction (époque espagnole et 1695/1700).

En regard de ce qui précède et compte-tenu de l'arrêté de classement, la Commission estime que le projet de réaménagement des étages et de leur nouvel accès ainsi que les intentions de restauration semblent globalement acceptables à l'exception des éléments mentionnés ci-dessous et moyennant les précisions suivantes :

1. Aménagement de la nouvelle circulation.

La Commission souscrit au principe de transformer et surhausser l'annexe arrière, déjà fort transformée en 1954, pour y aménager une nouvelle circulation permettant d'accéder au 1^{er} étage car cette solution permettra un accès aux logements totalement indépendante du commerce et permettra également la conservation et la réutilisation de l'escalier de 1700 (moyennant la restitution de la volée reliant le 1^{er} au 2^{ème} étage). Elle souscrit également au remplacement de la porte d'entrée de l'annexe et à son déplacement sur la gauche, vers l'ancien piédroit en pierre, toujours visible.

La Commission s'interroge cependant sur le profil prévu, dans le projet, pour le surhaussement qui est très atypique et qui est trop proche de la baie murée du pignon classé. Malgré les contraintes imposées par la hauteur de la porte d'entrée aux logements que cette toiture doit couvrir, la Commission estime qu'il serait possible de revoir le dessin de ce surhaussement pour aboutir à une forme de toiture plus acceptable : accentuer légèrement la pente du pan supérieur pour pouvoir réduire un peu la hauteur du pan inférieur. **Elle demande de revoir le dessin du surhaussement dans ce sens.**

2. Typologie du/des logement(s)

La Commission regrette que l'auteur de projet opte finalement pour l'aménagement de deux logements – un flat et un duplex – plutôt que d'un triplex car cette option induit l'aménagement d'un flat de 31 m² ne permettant pas de remettre adéquatement en valeur l'immeuble en question ni l'escalier 1700, partiellement reconstitué et remis en service.

Les deux logements nécessitent, en effet, l'aménagement de deux entrées et d'une cloison de division les séparant, laquelle cantonne l'escalier 1700 dans un espace réduit et fermé, peu valorisant pour celui-ci et aboutissant, d'autre part, à un hall d'entrée disproportionné pour le flat : soit 4,50 m de haut, soit 2,15 m si l'on aménage une pièce en mezzanine (comme le prévoit le projet) pour éviter l'effet « cheminée » de ce hall.

Dans le cas d'un logement unique, l'aménagement de cette double entrée serait abandonnée au profit d'un unique hall d'entrée aux dimensions correctes, dont la largeur serait adaptée à la hauteur sous plafond de cette travée (4,50 m de haut) et qui contribuerait à mettre en valeur à la fois le logement et l'escalier 1700.

D'autre part, l'aménagement de la salle de bain du flat est également regrettable car elle prend place dans la belle pièce à rue du premier étage, soit une des pièces les plus qualitatives de l'immeuble du point de vue spatial. L'aménagement d'un seul logement permettrait d'éviter cette deuxième salle de bains et donc le maintien des qualités spatiales de cette pièce.

Par conséquent la Commission demande à l'auteur de projet de revoir le programme d'occupation du projet et de privilégier l'occupation de l'immeuble par un seul logement triplex. Cette option aura également pour avantage de réduire les interventions à leur strict minimum et de donc de préserver davantage le patrimoine.

3. Aménagement de la terrasse arrière

Le projet prévoit l'aménagement, au 2^{ème} étage, d'une terrasse, en façade arrière, desservant une cuisine. La Commission n'est pas favorable à cette intervention car elle nécessiterait la transformation d'une baie de fenêtre qui semble, selon l'étude historique, compter parmi les rares éléments d'origine toujours en place de la maison (époque espagnole) :

« La typologie des bâtiments s'apparente toutefois aux constructions remontant à la domination espagnole des XVI et XVII^e siècles marquées par l'Edit perpétuel du 7 janvier 1566 interdisant de bâtir des façades en bois et celui du 25 mai 1567 interdisant de les réparer et de les entretenir. Les pans de ces façades latérales et arrière sont effectivement en briques et, bien que présentant quelques vestiges de colombages, survivances possibles d'anciens pans de bois... »

Etant donné le caractère ancien et vraisemblablement authentique de ce pignon arrière ainsi que son caractère classé, la Commission est défavorable à la transformation (facultative, de surcroît) de cette fenêtre en porte-fenêtre et demande de la maintenir telle quelle. Par conséquent, elle n'approuve pas la réalisation de la terrasse.

4. Restaurations

Le dossier mentionne une série d'interventions de rénovations et de restaurations prévues par le projet telles que :

- La restauration des façades latérale et arrière classées en les débarrassant autant que possible des ajouts nuisant à leur homogénéité et en leur rendant une unité de surface et d'aspect par la mise en œuvre d'un badigeon dont la teinte sera définie par analyse stratigraphique : le projet propose un rejointoyage complet, l'enlèvement des parties non adhérentes du badigeon couvrant les briques sans pour autant effectuer un décapage complet, afin de garder trace des différentes couches.
- Le remplacement intégral du complexe de toiture avant, excepté la charpente qui a été renouvelée en 1946 – remplacement des ardoises artificielles en losange par des ardoises rectangulaires – et remplacement de la tabatière actuelle par deux velux.
- La restauration de la charpente de la toiture arrière à deux versants et remplacement du revêtement actuel par des d'ardoises rectangulaires sur panneaux autoportants visant à soulager les charges s'exerçant sur les arbalétriers.

La Commission rappelle que l'ensemble des éléments concernés par ces interventions de restauration et de rénovation sont classés. Les interventions en question devront dès lors faire l'objet, lors de la demande de permis unique, d'un cahier des charges précis et détaillé permettant à la fois de comprendre les pathologies rencontrées, le bien-fondé des interventions proposées ainsi qu'une identification claire et une description ad hoc des techniques et méthodes d'interventions envisagées (cf. articles 38 et 38bis de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 et arrêté du 11 avril 2003)

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copie à : - A.A.T.L. – D.U. : M. Sven De Bruycker
- A.A.T.L. – D.M.S. : M. Philippe Piereuse, Mme Sibylle Valcke
- Concertation de la Ville de Bruxelles : Monsieur D. De Saeger