

Monsieur François TIMMERMANS  
Fonctionnaire délégué  
Direction de l'Urbanisme - A.A.T.L.  
Région de Bruxelles-Capitale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : 04/PFU/403212 (DU)  
PB/2043-0564/08/2011-164PR (DMS)  
N/réf. : GM/BXL2.1165/s.515  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue du Marché aux Herbes, 48. Restauration de la façade et régularisation de divers aménagements intérieurs et extérieurs. Demande de permis unique. Avis conforme de la CRMS.

*Dossier traité par Mme O. Maroutaëff (DU) et M. P. Bernard (DMS).*

En réponse à votre lettre du 13/01/2012, reçue le 17/01/2012, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en ses séances du 01/02 et 15/02/2012.

**La CRMS émet un avis favorable sous réserve sur la restauration de la façade avant et certains aménagements intérieurs. Les réserves qui sont précisés ci-dessous, portent notamment sur la restauration des châssis du 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étage (au lieu de leur remplacement). La Commission émet, par contre un avis défavorable sur la régularisation des travaux réalisés aux façades donnant sur la cour (placement d'un bardage en PVC et remplacement de 2 châssis), les travaux réalisés dans les caves et l'affectation des étages. Elle demande d'aménager des logements indépendants aux 1<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> étages, qui soient accessibles via une entrée séparée du commerce. Dans ce cadre, elle demande également de vérifier si la devanture du rez-de-chaussée a été exécutée conformément au permis d'urbanisme délivré en 1994 et, si ce n'est pas le cas, de demander à la Ville de Bruxelles de constater officiellement l'infraction.**

La demande porte sur la restauration de la façade avant ainsi que la régularisation de divers travaux réalisés à l'intérieur et en façade arrière de l'immeuble situé rue du Marché aux Herbes 48, qui est compris dans l'ensemble de la rue du Marché aux Herbes 22-50, classé pour les façades, toitures, caves, charpentes, structures portantes et éléments intérieurs d'origine. Pour ce qui concerne les travaux réalisés en infraction, ceux-ci ont été constatés à 2 reprises par la DMS par les procès-verbaux d'infraction du 19/02/2010 et du 31/03/2010.

Avis favorable sous réserve sur la restauration de la façade avant

La CRMS se prononce de la manière suivante sur les différentes interventions qui sont prévues dans le cadre de la restauration de la façade avant :

- la réparation de l'enduit existant au ciment et sa remise en peinture selon les résultats de l'étude stratigraphique :

La CRMS approuve ce parti sous réserve que la composition de l'enduit de ragréage soit soumise à l'approbation préalable de la DMS. Elle prend également bonne note du fait qu'un essai préalable de nettoyage sur 1m<sup>2</sup> sera effectué et soumis à la DMS. La CRMS déconseille toutefois d'utiliser une technique de nettoyage à haute pression telle que décrite dans le point B.4 (principes et options de restauration) du dossier patrimoine.

La Commission recommande d'utiliser une peinture traditionnelle (à la chaux ou à l'huile selon la nature de la couche existante) pour la remise en peinture de l'enduit, plutôt qu'une peinture acrylique.

- la restauration des châssis du 1<sup>e</sup> étage et le remplacement des châssis du 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> selon les modèles existants ainsi que leur mise en peinture selon les résultats de l'étude stratigraphique.

La Commission souscrit à la restauration des châssis du 1<sup>e</sup> étage. Il s'agit de châssis relativement récents en bois, équipés de simple vitrage, qui sont en bon état. Elle estime, par contre, qu'il n'est pas nécessaire de procéder au remplacement complet des châssis du 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étage. Les châssis du 2<sup>e</sup> étage sont des châssis traditionnels en bois à gueule de loup, équipés de simple vitrage. Après une visite sur place, la DMS a constaté que leur état ne justifie pas leur remplacement mais qu'ils sont restaurables. **La CRMS demande, dès lors, de modifier le projet sur ce point et de procéder à la restauration des châssis du 2<sup>e</sup> étage sur base d'un bordereau détaillant les pièces à remplacer et celles qui peuvent être récupérées (à soumettre à préalablement à l'approbation de la DMS).**

Pour ce qui concerne le 3<sup>e</sup> étage, les châssis des deux oculi comptent parmi les plus anciens de l'immeuble. Il s'agit de châssis sans dormant qu'on souhaite remplacer par de nouveaux châssis plus étanches. **Etant donné que le 3<sup>e</sup> étage est affecté en grenier, la CRMS demande de restaurer ces châssis en les améliorant éventuellement (par ex. par l'ajout d'un dispositif permettant l'évacuation de l'eau ou en améliorant leur étanchéité).**

La CRMS ne s'oppose pas au remplacement du châssis de la baie centrale du 3<sup>e</sup> étage car il présente peu d'intérêt sur le plan patrimonial.

La remise en peinture des châssis restaurés devrait être faite avec une peinture à l'huile traditionnelle au lieu d'une peinture laque satinée synthétique comme le dossier le prévoit.

- le placement de deux enseignes et d'une tente solaire.

Le projet prévoit le placement de deux enseignes, une parallèle et une perpendiculaire à la façade, ainsi que d'une tente solaire assortie aux enseignes. Pour ce qui concerne l'enseigne parallèle, la CRMS constate que **ses dimensions ne répondent pas aux prescriptions du RRU car sa largeur dépasserait les 2/3 de la façade. Elle demande de corriger ce point ainsi que de réaliser l'enseigne en lettres détournées appliquées directement sur la façade (sans fond multicolore comme prévu). Les enseignes ne peuvent, par ailleurs, pas être éclairées.** Une nouvelle proposition, tenant compte de ces remarques, devra être soumise à l'approbation préalable de la DMS.

La devanture existante, réalisée en 1994 serait conservée telle quelle. Toutefois, selon les informations données par la Ville de Bruxelles lors de la réunion du 09/02/2012, il s'avère que la vitrine n'aurait pas été réalisée conformément au projet qui a fait l'objet du permis délivré. Ainsi, les piédroits n'ont pas été réalisés en dur (pierre) comme cela semble avoir été prévu. En

outre, cette vitrine a été mise en place dans un autre contexte urbanistique, à savoir au moment où le n°48 était lié au n°50, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui.

Au vu de ces informations, la CRMS demande que la Ville de Bruxelles veuille bien vérifier si la vitrine existante a effectivement fait l'objet d'une infraction (par rapport au permis d'urbanisme délivré en 1994) et, s'il y a lieu, de constater l'infraction en bonne et due forme. Au cas où la vitrine ne serait pas réglementaire, elle devrait **être revue afin de la rendre conforme au Règlement communal d'Urbanisme zoné pour le Périmètre Unesco – Grand Place, approuvé par le Collège de la Ville de Bruxelles le 26/03/2009 notamment ne répondant à l'exigence de créer un accès séparé aux étages (cf. infra).**

#### Avis sur les travaux réalisés en infraction aux façades donnant sur la cour

Les travaux réalisés sans permis aux façades donnant sur l'ancienne cour concernent :

- la pose d'un bardage en lamelles de PVC sur les quatre murs donnant sur la cour (aéra), y compris devant les fenêtres ;
- le placement de deux petits châssis en PVC ouvrant sur l'aéra, l'un donnant sur la cuisine, l'autre sur la salle de restaurant à l'étage de l'ancienne arrière maison.
- le placement d'une hotte d'évacuation de cuisine dans la cour.

La Commission s'oppose fermement à la régularisation du bardage en PVC qui dénature totalement les façades sur cour. Il obture, par ailleurs, les fenêtres des étages qui figurent parmi les plus anciennes de la maison et risque de créer des problèmes de conservation des façades classées. Elle ne peut non plus souscrire à la régularisation du remplacement de deux châssis (anciens ?) par des nouveaux châssis en PVC. **Elle demande dès lors d'imposer l'enlèvement immédiat du bardage et l'élaboration d'un projet de restauration des façades sur cour, y compris les châssis de fenêtres. Les deux châssis en PVC devraient également être enlevés et remplacés par des modèles en bois adéquats.**

De manière exceptionnelle, la Commission ne s'oppose pas au placement de l'évacuation de la hotte de la cuisine dans la cour, considérant que son intégration à l'intérieur du bâtiment nécessiterait de percer les planchers anciens. Elle demande toutefois d'étudier le traitement de cet élément (qui devrait être le plus discret possible) dans le cadre d'un projet de restauration des façades arrière.

#### Avis sur les aménagements intérieurs (partiellement réalisés en infraction)

Pour ce qui concerne l'intérieur, le programme proposé comprend un établissement horeca au rez-de-chaussée et à l'entresol de la maison arrière ainsi qu'un logement de fonction (seulement accessible depuis le restaurant) au 1<sup>e</sup> étage.

**La CRMS ne souscrit pas au fait qu'il n'y aurait pas un accès séparé aux étages et que le 2<sup>e</sup> étage resterait inoccupé (indiqué comme « grenier » sur les plans). Elle demande de réaffecter au minimum le 1<sup>er</sup> que le 2<sup>e</sup> étage à du logement et de rendre les étages accessibles via une entrée séparée.**

Différentes pistes pour réaliser cet accès semblent aujourd'hui possibles :

- la création dans la façade à rue n°48 d'un accès séparé aux étages lié à l'escalier existant via un nouveau couloir;
- la création dans la façade du n°48 d'un accès séparé aux étages en réalisant un nouvel escalier situé plus près de l'entrée pour relier le rez-de-chaussée au 1<sup>e</sup> étage. Cette option, qui permettrait de moins réduire la surface commerciale, ne pourrait toutefois porter atteinte à des éléments présentant un intérêt sur le plan patrimonial. Il est, en

effet, possible que le faux-plafond du rez-de-chaussée cache d'anciens plafonds intéressants (il s'agit peut-être des plafonds visibles sur des clichés pris par l'IRPA en 1942). ***Des sondages doivent être réalisés dans les meilleurs délais pour documenter ces plafonds.***

- la création d'un accès séparé aux étages du n°48 en passant par un des immeubles voisins. Actuellement, un projet est à l'étude pour le réaménagement des immeubles situés aux n°s 46 et 50 de la rue du Marché-aux-Herbes et aux n°s 2-14 Petite rue des Bouchers. La CRMS demande au propriétaire du n°48 de se concerter avec celui des immeubles voisins afin de dégager éventuellement une solution pour rendre les étages du n°48 accessibles à partir de ceux-ci.

***La CRMS demande d'examiner ces possibilités et d'introduire dans les meilleurs délais un projet répondant à l'exigence de créer une entrée séparée aux étages. .***

Pour ce qui concerne l'aménagement des étages, la CRMS demande de revoir le projet de manière à aménager les étages (au minimum le 1<sup>e</sup> et le 2<sup>e</sup>) en logement. Dans ce cadre, elle pourrait accepter les modifications proposées au niveau des cloisons légères du 1<sup>e</sup> étage. Par contre, les faux-plafonds qui ont été réalisés en infraction à cet étage devront être enlevés.

Certain des travaux réalisés sans permis préalables pour aménager le restaurant sont sans grande incidence sur le bâti ancien (notamment l'installation d'une cuisine et de sanitaires au rez-de-chaussée). Bien que la CRMS regrette que ces travaux aient été réalisés en infraction elle ne s'oppose pas à leur régularisation puisqu'ils ne présentent pas un impact défavorable sur des éléments significatifs.

***La Commission se prononce, par contre, défavorablement sur la régularisation du percement de la voûte de cave qui a été réalisé en vue de l'installation d'une pompe à bière, du mur construit autour de l'ancienne citerne à mazout dans la cave ainsi que de la chape coulée sur le sol des caves : il s'agit d'interventions qui ont porté atteinte à l'intérêt patrimonial des anciennes caves.***

Enfin, la Commission constate que le présent dossier ne prévoit aucun traitement d'entretien ou de restauration de la charpente. Elle demande à la DMS de vérifier si la charpente ne nécessite pas d'intervention pour assurer sa bonne conservation. Le cas échéant, ce point devrait également être inclus dans le projet qui portera sur l'aménagement des étages, la création d'un accès séparé ainsi que la restauration des façades sur cour.

Veillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments distingués.

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

J. VAN DESSEL  
Vice-Président