

M.R.B.C. – A.A.T.L. – D.U.
Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 04/pfu/480838
DMS PB-2043-0546/10/2013-019 PR
N/réf. : AVL/ah/BXL-2.1165/s.539
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue du Marché aux Herbes, 46 et 50 / Petite rue des Bouchers, 2-14.
Demande de permis unique portant sur l'aménagement de 11 logements aux étages.
Dossier traité par Mme M-Z Van Haeperen, DU, et par M. P. Bernard, DMS

En réponse à votre courrier du 3 juin 2013 sous référence, nous vous communiquons les conclusions de la séance de la CRMS du 26 juin 2013, concernant l'objet susmentionné.

La Commission émet un avis **conforme favorable** sur la demande **sous les réserves** suivantes formulées selon les dispositions de l'article 11 § 3 du Cobat.

Elle encourage la création de logements aux étages des maisons de l'îlot sacré. Cependant, certains aspects du projet devront être réétudiés dans l'objectif d'assurer une meilleure conservation du bâti ancien (classé) en même temps que des bonnes conditions d'habitation, garantes d'une occupation durable. Au vu du mode de fonctionnement compliqué des logements, de l'occupation très dense de l'intérieur d'îlot et des options relatives aux aspects énergétiques, le projet – dans sa configuration actuelle – ne répond pas complètement à ces attentes et devra être adapté sur les points suivants :

- ne pas isoler par l'intérieur les façades avant des nos 46 et 50, Marché aux Herbes et intervenir au maximum sur les façades par l'extérieur,
- opter pour des menuiseries extérieures à profils traditionnels (y compris dans les maisons de la Petite rue des Bouchers),
- améliorer le dessin des nouvelles devantures du 50, Marché aux Herbes,
- laisser apparent le plafond mouluré en staff du 1^{er} étage du 46, Marché aux Herbes,
- ne pas utiliser les (faux) trous de boulins comme prises d'air pour le système de ventilation,
- conserver les corps de cheminée, en particulier dans les maisons classées,
- conserver et remettre en valeur les cloisons anciennes dans les combles.

De manière plus générale, la CRMS encourage aussi les améliorations suivantes :

- simplifier le projet pour augmenter la lisibilité du parcellaire ancien et des façades arrière,
- étudier la faisabilité de dégager davantage l'intérieur d'îlot et supprimer le logement PRB 103,
- augmenter les performances énergétiques de l'ensemble sans porter préjudice aux façades anciennes, ni à l'hygiène du bâti,
- améliorer la configuration des espaces communs et améliorer l'expression des accès aux logements depuis la rue,
- réduire l'impact matériel et visuel du système de ventilation ainsi que des conduits des hottes.

Le projet vise à implanter 11 logements sociaux aux étages actuellement inoccupés d'un ensemble de huit immeubles situés à l'angle de la rue du Marché aux Herbes et de la Petite rue des Bouchers. Les rez-de-chaussée et certaines parties des étages restent affectés au commerce et à l'horéca. Les étages seront desservis par deux accès implantés rue du Marché aux Herbes, 46 et Petite rue des Bouchers, 8. Les annexes en intérieur de l'îlot sont partiellement démolies et reconstruites et remodelées pour y aménager des terrasses et des coursives.

Sont classés 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 22 à 50 rue du Marché aux Herbes et 1-3 rue de la Fourche. Les n^{os} 2 à 14 Petite rue des Bouchers ne sont pas protégés légalement mais sont compris dans plusieurs zones de protection ainsi que dans la zone tampon Unesco autour de la Grand-Place. Les maisons remontent à l'époque de la reconstruction de Bruxelles après le bombardement de 1695. La plupart des façades ont été transformées au cours du XIXe siècle. Certaines ont été dérochées au XXe siècle.

REMARQUES GÉNÉRALES SUR LA DISTRIBUTION ET L'AMÉNAGEMENT DES LOGEMENTS

Les 11 entités étant desservies par deux entrées seulement, le mode de fonctionnement de l'ensemble est très complexe. Certains appartements s'étalent sur plusieurs parcelles.

De manière générale, ce type de liaison entre différentes parcelles, même si elles appartiennent au même propriétaire, et l'insertion d'éléments patrimoniaux dans de grands ensembles entraînent des difficultés de gestion et de conservation à long terme.

Cependant, dans la mesure où la présente demande conserve les structures portantes et les niveaux de planchers existants, elle n'appelle pas de remarques particulières du point de vue patrimonial et relève plus d'un examen urbanistique.

Dans ce cadre, la CRMS demande de se conformer aux règlements urbanistiques en vigueur. Elle préconise l'aménagement d'entrées aux logements dignes de ce nom, ce qui n'est pas le cas dans le projet actuel. Selon les plans, la superficie des halls d'entrée est réduite au minimum parce que les rez-de-chaussée gardent une fonction commerciale. A tout le moins, il conviendrait d'étendre le hall d'accès prévu 8, Petite rue des Bouchers sur toute la parcelle, même si c'est au détriment de l'espace horéca qui l'entoure. La composition de l'entrée devra être affinée. Telle que proposée, juxtaposée à l'entrée du restaurant, elle n'est valorisante ni sur le plan architectural, ni sur le plan fonctionnel (2 portes vitrées identiques placées en retrait, accessibles par une rampe).

Le projet gagnerait aussi à améliorer les qualités spatiales des couloirs et, en particulier de celui qui mène au 2^e étage du Marché aux Herbes, 50. Les dimensions du conduit de la hotte qui le traverse devraient être réduites (encombrement regrettable du couloir, hauteur sous linteau réduite à 2,20m).

LES RÉAMÉNAGEMENTS EN INTÉRIEUR D'ÎLOT

Le projet prévoit l'assainissement de l'intérieur d'îlot par la démolition, à partir du premier étage, des annexes situées à l'arrière des nos 6, 8 et 10 de la Petite rue des Bouchers. Cette intervention constitue un point positif, si ce n'est que l'espace libre ainsi récupéré serait en grande partie réoccupé par des volumes reconstruits en intérieur d'îlot et par des terrasses et des coursives.

Or, les futurs logements sont implantés dans le cœur historique de Bruxelles où la qualité des intérieurs d'îlot constitue – encore plus qu'ailleurs en ville – une condition sine qua non de l'occupation durable et d'une bonne gestion du bâti ancien, et donc à sa préservation sur le long terme. Pour répondre à cette attente, le projet devrait être adapté dans le sens d'une occupation moindre de l'intérieur d'îlot. Concrètement, il faudrait supprimer l'appartement PRB 103 (studio de 60 m²) au profit d'une meilleure configuration des logements implantés du 1^{er} étage. Pour conserver une certaine lisibilité du parcellaire, les couloirs aménagés à l'arrière des n^{os} 6-8, Petite rue des Bouchers ne devraient pas entamer les façades arrière (voir aussi les remarques sur les aspects énergétiques).

LES ASPECTS ÉNERGÉTIQUES

Pour répondre aux normes de confort thermique et d'isolation en vigueur, le projet envisage le remplacement systématique des menuiseries extérieures des futurs logements ainsi que l'isolation des toitures et des façades. Les logements seront équipés d'un système de ventilation à double flux.

Les façades classées seraient isolées par l'intérieur. Selon la note PEB, celles-ci atteindraient une performance de 1,21 W/m²K. Elles seraient équipées de châssis atteignant une performance de 1,72 W/m²K (valeur du vitrage 1,30 W/m²K). Les façades arrière seraient isolées au moyen de plaques de polystyrène. Elles atteindraient une performance de 0,39 W/m²K.

La Commission souscrit à l'idée que tous les bâtiments participent à l'effort énergétique, y compris le bâti ancien et les biens classés. Toutefois, les performances à atteindre doivent être compatibles avec la conservation du patrimoine. En effet, l'ordonnance PEB prévoit expressément la possibilité pour le bâti ancien de bénéficier d'une dérogation du Fonctionnaire-délégué.

Isolation des façades

De manière générale, l'isolation par l'extérieur (lorsqu'elle est possible) assure une meilleure conservation des façades anciennes enduites que les interventions par l'intérieur. Pour cette raison, il est regrettable que l'on ait dissocié la réflexion sur l'aménagement intérieur de la restauration des façades. Une approche intégrée aurait permis d'améliorer les performances énergétiques des espaces en intervenant de manière plus respectueuse sur le bâti, même si on pouvait phaser les interventions dans le temps. Ainsi, la façade enduite latérale de la maison d'angle classée (n°50), donnant sur la Petite rue des Bouchers aurait pu être traitée par l'extérieur, ce qui semble aujourd'hui impossible puisque elle vient d'être restaurée.

Dans le cas présent, l'isolation par l'intérieur des façades se ferait au moyen d'un enduit isolant à la chaux, armé de chènevotte de chanvre. Selon la note PEB, la couche d'enduit aurait 4 cm d'épaisseur mais le cahier des charges ne renseigne pas clairement la manière de le mettre en œuvre. Sera-t-il posé sur l'enduit existant ou en remplacement de celui-ci ? Il ne comprend pas non plus la description précise, ni la fiche technique du produit en question. Dans l'état actuel du dossier, il est donc impossible d'évaluer avec précision les répercussions de ces interventions sur les façades anciennes.

Bien que les renseignements disponibles *on line* relatifs à cette catégorie d'enduits renseignent une bonne régulation de l'hygrométrie, la mise en œuvre d'isolants par l'intérieur risque d'entraîner la dégradation des conditions de conservation des maçonneries de façade (aggravation des chocs thermiques). Des compléments d'information à ce sujet seront donc fournis à la DMS pour ce qui concerne l'immeuble d'angle.

Dans ce contexte et par mesure de précaution, la CRMS demande de ne pas isoler par l'intérieur les façades à rue des nos 46 et 50 de la rue du Marché aux Herbes. Ceci sera sans conséquences majeures pour les logements concernés car les surfaces de maçonneries à traiter sont peu significatives par rapport aux surfaces très vitrées.

Dans la mesure du possible, on interviendra également par l'extérieur des autres façades anciennes enduites, y compris celles aujourd'hui en maçonnerie de brique apparente des nos 8 à 12 Petite rue des Bouchers, qui étaient enduites à l'origine. Elles seront donc recouvertes d'une couche d'enduit isolant mince (3 cm) qui n'altère pas la composition ni le relief des façades.

Là où il est réellement impossible d'intervenir par l'extérieur, comme sur la façade latérale du 2 Petite rue des Bouchers, un enduit isolant mince pourrait être appliqué à l'intérieur pour autant que la façade conserve ses caractéristiques hygrothermiques. Le produit serait alors posé en remplacement de

l'enduit traditionnel existant (plafonnage) pour assurer les bons raccords avec les autres éléments de finitions.

L'isolation des façades arrière (non protégées) au moyen de polystyrène expansé est fortement déconseillée. Outre le fait que les façades perdent leur caractéristiques hygrothermiques, ce type d'isolant implique également d'intervenir sur les raccords avec les toitures et de remplacer toutes les tablettes de fenêtre. Enfin, sa durée de vie est limitée, ce qui oblige à répéter régulièrement l'intervention. Il serait donc préférable de prévoir dans ce cas également un enduit extérieur mince isolant, mis en œuvre de manière traditionnelle.

Dans cette optique, le projet gagnerait à revoir l'organisation des couloirs aménagés à l'arrière des n^{os} 6 et 8, Petite rue des Bouchers, pour augmenter la compacité du bâti et réduire de manière significative les besoins d'isolation en façades arrière (éviter de transformer les murs intérieurs en façades extérieures et de confiner certains murs entre une double couche d'isolant).

Les toitures

Si le principe d'isoler les toitures est acceptable, la CRMS demande toutefois de laisser les éléments de charpente qui présentent une valeur patrimoniale apparente. Le cas échéant, il serait donc préférable d'éviter les finitions en plaques de plâtre prévues par le projet.

Selon le projet, les toitures seront isolées entre chevrons au moyen de deux couches de laine minérale (+ pare vapeur). Les détails techniques de l'isolation sont manquants dans le dossier et devront être soumis à l'approbation préalable de la DMS. La nature exacte de l'isolant reste à préciser dans le cahier des charges. La mise en œuvre devra assurer une bonne ventilation des charpentes. Cette remarque importante porte sur les charpentes classées tant que sur celles non protégées.

Le système de ventilation

Dans la mesure du possible, le système de ventilation sera conçu de manière réversible et l'impact des gaines sera réduit au strict minimum. Par conséquent, la CRMS s'interroge sur la nécessité de prévoir un système de double flux. Elle demande, dans tous les cas, de désolidariser les gainages des façades avant et de ne pas organiser les prises d'air via de (faux) trous de boullins.

LES MENUISERIES EXTÉRIEURES

Le projet prévoit le remplacement systématique de toutes les menuiseries extérieures. Vu que les châssis existants présentent peu de valeur patrimoniale, ce parti est acceptable à condition que les nouvelles menuiseries contribuent à la mise en valeur des façades et qu'elles ne compromettent pas l'hygiène du bâti. Les plans joints à la demande ne permettent pas d'évaluer cette partie du projet et la demande doit être complétée sur ce point. Les plans de menuiseries (situées dans les façades classées) seront soumis à l'approbation préalable de la DMS.

Dans un souci de cohérence des menuiseries avec les façades anciennes, on optera pour des châssis à profils traditionnels (fermeture à gueule de loup, mauclair en tore, rejets d'eau en doucine, traverses moulurées, etc.).

La devanture du n° 50 rue du Marché aux Herbes

Le principe de remplacer les menuiseries des devantures du n° 50 est acceptable dans la mesure où les châssis existants – réalisées en infraction par rapport au permis d'urbanisme délivré en 1994 – ne mettent pas la façade classée en valeur. Cependant, tel que proposé, le projet de remplacement ne va pas dans le sens d'une amélioration. Il convient donc d'améliorer le dessin de la devanture, conformément au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné de la zone Unesco (adapter les divisions au rythme des façades, éviter les impostes inutiles ainsi que les châssis à guillotine). Les plans devront être soumis à l'accord préalable de la DMS.

Remplacement des menuiseries extérieures du n° 46

Pour garantir l'aspect cohérent de la façade du n° 46, il est conseillé de remplacer l'ensemble des châssis en façade avant au lieu d'intervenir que sur les deux derniers niveaux, même si ce sont les seuls concernés par le projet de logement. Ceci permettrait d'améliorer les divisions des deux châssis du 1^{er} étage, dont l'imposte est hors de proportion par rapport aux ouvrants.

Comme préconisé pour l'ensemble des châssis, les profils devront respecter les éléments de modénature néoclassique s'intégrant à l'architecture de la façade (mauclair en tore, rejets d'eau en doucine, traverses moulurées, etc.). Les plans de détails des nouveaux châssis devront être adaptés dans ce sens et seront soumis pour approbation à la DMS préalablement à l'octroi du permis.

REMARQUES PONCTUELLES SUR LA TRANSFORMATION DES MAISONS CLASSÉES

Les documents joints à la demande ne présentent pas toujours le degré de précision requis pour la restauration d'un bâtiment classé. Dans leur état actuel, ils appellent les remarques suivantes.

- La Commission s'oppose à la démolition systématique des corps de cheminées car il s'agit d'éléments significatifs du bâti ancien, qui participent également à la stabilité des constructions. Ils font partie intégrante des structures anciennes et sont à ce titre classés. On conservera donc les cheminées en toiture ainsi que les deux corps de cheminées aux étages du 46, Marché aux Herbes et on les remettra éventuellement à profit pour assurer la lourde ventilation des logements. L'intervention sur les cheminées du n° 50 sera limitée au strict minimum.
- Au grenier du n° 46, il faudra identifier et maintenir les cloisons anciennes en larges planches.
- Le présent projet propose une solution globale qui consiste à dévier vers une sortie unique les hottes des différentes cuisines existant sur les lieux. La sortie serait intégrée dans la partie surhaussée du n° 6, Petite rue des Bouchers. Le cheminement du conduit reste à préciser. L'intervention sur les maçonneries ainsi que l'impact visuel du conduit sur le volume du couloir seront limités au strict minimum (voir aussi la remarque sur l'organisation des appartements).
- La CRMS n'approuve pas l'installation du faux-plafonds dans la pièce à rue au premier étage du n° 46 Marché aux Herbes qui est décorée d'un très beau plafond mouluré en staff. Le fait de masquer cet élément de valeur mènerait inévitablement à son oubli et à son abandon. En attendant de réaffecter ce niveau en logement et de remettre le plafond en valeur, la Commission demande d'intervenir autrement sur le plancher entre les 1^{er} et 2^e niveaux pour le rendre RF.
- D'après la note d'intention, le plafond au 2^e étage du n° 50 serait restauré et remis en valeur. Il s'agit d'un plafonnage sous-jacent qui épouse la forme des gîtes (longs caissons rectangulaires) et qui serait d'origine. L'intention de restaurer ce plafond est cependant contredite par les plans (la coupe 1 prévoit un plafond RF au même endroit). Il s'agit probablement d'une erreur matérielle qui devra être corrigée afin de laisser le plafond apparent et d'éviter toute mauvaise interprétation en cours de chantier.
- Le ragréage des murs et le rejointoyage des maçonneries se feront avec un mortier à la chaux ; le cahier des charges devra être adapté sur ce point.
- La peinture à la chaux devra être posée à la brosse et non au rouleau comme stipulé au cahier des charges. Elle s'applique de préférence sur enduit relativement frais afin que le badigeon sèche lentement en profitant de l'humidité du corps d'enduit. La couche d'accroche préalable prévue au cahier des charges est inutile, et même potentiellement de nature à annihiler le caractère respirant de l'enduit. Elle est donc proscrite.
- Un enregistrement archéologique en cours de travaux devra être prévu.

LES MAISONS DE LA PETITE RUE DES BOUCHERS

- Tout comme pour les maisons classées, il est conseillé de conserver les corps de cheminées et d'en tirer éventuellement parti pour mettre en œuvre le système de ventilation. Outre le fait que la démolition des cheminées ne semble pas motivée sur le plan architectural, l'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'elles jouent un rôle important pour la stabilité des constructions.
- La ferme de charpente du n° 2A est désignée comme à démolir dans le plan de la situation existante du 3^e étage, alors qu'elle figure dans la coupe 6 de la situation projetée et que la note d'intention la pointe comme élément à conserver, ce qui est judicieux. Les plans devront être corrigés en ce sens afin d'éviter des erreurs en cours de chantier.
- Aux greniers, il faudra identifier et maintenir les cloisons anciennes en larges planches qui sont rares et remarquables.
- Le projet prévoit la « restauration soignée des différents types de revêtements de façades ». Dans ce cadre, la CRMS demande de ne pas utiliser du mortier de ciment (hormis pour les façades déjà restaurées avec ce mortier) mais de privilégier un badigeon ou un enduit à la chaux – à caractère isolant – pour protéger les matériaux des façades non destinés à l'origine à être laissés apparents.
- L'oculus de gauche du pignon du n° 4, s'il existe muré dans la maçonnerie, devrait être rouvert afin de rendre à la façade sa composition symétrique.
- Le dernier niveau du n° 8 est légèrement surhaussé et les deux fenêtres seront remplacées par une large baie. Le projet devra être affiné sur ce point pour mieux intégrer la partie supérieure dans la composition du front bâti.

En conclusion, la Commission approuve les grandes lignes du projet même si le caractère compliqué, voire imbriqué de l'ensemble n'offre pas encore, à l'heure actuelle, les conditions optimales pour la conservation du bâti ancien et sa remise en valeur sur le long terme. Elle propose donc d'adapter les plans et d'y intégrer les remarques mentionnées ci-avant dans l'objectif de conserver autant que possible les éléments patrimoniaux dans le cadre d'un projet permettant la remise en état des immeubles délaissés depuis longtemps.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. à : **AATL-DU : M.-Z. Van Haepere**n, et par mail : B. Annegarn
AATL-DMS : M. Vanhaelen, et par mail : P. Piéreuse, P. Bernard, S. Valcke, N. De Saeger, L. Leirens