

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur A. GOFFART, Directeur
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 04/PFU/353887
D.M.S. : EdS2012 003853
N/réf. : GM/BXL-2.249/s.542
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue du Marché aux Porcs 25-27 / Quai aux Briques, 90. « Le Cheval marin ».
Restauration et réaménagement en établissement horeca et 2 logements.

Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS

(Dossier traité par Mme M.-Z. VAN HAEPEREN à la D.U. / Mme E. de SART à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 03/09/2013 sous référence, reçue le 04/09/2013, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 11/09/2013, concernant l'objet susmentionné, formulé selon les dispositions de l'art.177 §2 du Cobat.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 novembre 2003 classe comme monument la totalité de l'immeuble dénommé le Cheval Marin sis rue du Marché aux Porcs 23 et Quai aux Briques 90 à Bruxelles.

Résumé de l'avis de la CRMS

La CRMS émet un avis conforme favorable sur le projet de restauration et de rénovation du Cheval Marin sous les réserves suivantes :

Façades et toitures :

- conserver et restaurer les châssis existants dans les règles de l'art ; préciser par châssis les interventions nécessaires pour les remettre en état et soumettre cette description à l'approbation préalable de la DMS.
- restaurer les vitrages sous plomb colorés dans les impostes. En ce qui concerne les ouvrants, il est admis de remplacer les verres colorés par un vitrage clair tout en restituant à l'identique la résille de plomb. Un prototype du nouveau vitrage et de sa mise en œuvre sera soumis à l'approbation préalable de la DMS.
- ne pas retailer la plinthe en grès lédien ; prévoir un traitement conservatoire moins lourd et le soumettre à l'approbation préalable de la DMS ;
- utiliser du chêne au lieu de l'orégon pour la restauration de la charpente ;
- soumettre les détails d'exécutions des nouvelles fenêtres de toitures à l'approbation préalable la DMS ;
- soumettre un échantillon des nouvelles ardoises à l'approbation préalable de la DMS ;
- limiter au maximum la surépaisseur liée à l'isolation de la toiture ; soumettre les détails des nouveaux raccords de toiture à la DMS.

La CRMS déconseille, par ailleurs, la pose d'un complexe de toiture verte sur le toit plat situé à l'arrière du bâtiment.

Intérieur :

- préserver comme témoin la zone de l'ancien carrelage qui a été préservée. La CRMS encourage, en outre, le maître de l'ouvrage à envisager la restitution des carreaux octogonaux d'origine, au lieu d'utiliser des carreaux carrés.
- utiliser des peintures traditionnelles pour l'ensemble des décors (éléments à restaurer et à restituer) ;
- présenter un échantillon des finitions des menuiseries intérieures à l'approbation préalable de la DMS.
- diminuer autant que faire ce peut le nombre des nouvelles cloisons dans les logements en les organisant de façon plus 'ouverte'.

Le projet

La demande porte sur le réaménagement du bâtiment en un établissement horeca, qui se développerait dans les sous-sols, au rez-de-chaussée et au 1^e étage. Deux logements seraient aménagés aux 2^e et 3^e étages (un logement à deux chambres par étage) et accessibles depuis l'entrée indépendante située dans la dernière travée de la façade de la rue du Marché aux Porcs.

Le projet prévoit, en outre, la restauration des façades et toitures ainsi que des décors de la grande salle du rez-de-chaussée, des menuiseries intérieures (portes, escaliers), etc. Des interventions ponctuelles pour remédier à certains problèmes structurels sont également prévues.

Avis de la CRMS

De manière générale, la CRMS approuve le projet de restauration et de rénovation. Le programme correspond à celui approuvé par la CRMS dans son avis de principe du 05/05/2010, tout comme le réaménagement intérieur, bien que celui-ci ait été légèrement revu (ajout d'un monte-plat pour l'horeca, aménagement intérieur des logements, etc.). Si la CRMS souscrit aux grandes lignes du projet de réaménagement intérieur, elle formule cependant encore quelques remarques et recommandations sur certains aspects qui sont encore susceptibles d'être améliorés. Ces points sont précisés ci-dessous.

Le dossier comprend, par ailleurs, un volet de restauration composé des études préalables (historiques, stratigraphiques, stabilité, etc.) nécessaires pour dûment documenter le bâtiment ainsi qu'une description détaillée des travaux (cahiers des charges). De manière générale, les documents fournis et les interventions prévues permettront une restauration dans les règles de l'art. La CRMS y souscrit donc globalement sous certaines réserves (cf. infra).

Toutefois, en ce qui concerne la restauration des façades, un élément neuf est apparu dans la présente demande qui va totalement à l'encontre des propositions qui avaient été formulées lors de la demande de principe. En effet, si dans un premier temps on proposait la restauration des châssis existants (y compris le vitrage coloré sous plomb), cette proposition a été profondément modifiée dans l'actuelle demande de permis unique qui prévoit de remplacer la totalité des châssis par de nouveaux châssis en chêne identiques à ceux qui existent sauf pour ce qui concerne le vitrage : les verres colorés sous plomb seraient remplacés par un vitrage clair (avec une division de petits-bois). ***La CRMS s'étonne de ce changement radical dans le traitement des châssis qu'elle ne peut pas valider en raison de la lourdeur de cette intervention et de la perte évidente que cela entraînerait sur le plan patrimonial. Elle demande de modifier cet aspect du projet selon les indications données ci-dessous.***

La CRMS conditionne son avis favorable sur la restauration du bâtiment par les réserves suivantes :

Restauration des façades et toitures

Menuiseries extérieures

L'actuelle demande porte donc sur le remplacement « à l'identique » de l'ensemble des châssis existants, à savoir des châssis à gueule-de-loup en chêne équipés de verres sous plomb colorés, par des nouveaux châssis identiques, également en chêne et à gueule-de-loup. Les verres sous plomb existants seraient toutefois remplacés aux étages par un double vitrage clair d'une épaisseur de 9 mm et une valeur U de 1,9 W/m²K, divisé par des petits-bois. Au rez-de-chaussée, on utiliserait un vitrage feuilleté de 7,5 mm avec une valeur U de 3,7 W/m²K.

Pour plusieurs raisons, la CRMS ne peut souscrire à cette proposition. D'une part, elle regrette que la présente demande aille à l'encontre de ce qui avait été décidé en mai 2010. En effet, à l'époque on proposait de restaurer les châssis, y compris le vitrage sous plomb, car leur état était qualifié d'« assez bon ». Or, quelques mois plus tard, lors de l'introduction de la demande de permis unique en décembre 2012, la proposition relative au châssis a été radicalement modifiée en une demande de remplacement complet. Celle-ci est motivée, d'une part, par l'état « précaire » des châssis (qui présenteraient d'importantes dégradations et des problèmes de gauchissement) et par le fait que certains châssis auraient déjà été remplacés ou modifiés après 1899, et, d'autre part, par le souci d'améliorer le confort « visuel » et thermique du bâtiment. Le choix du vitrage clair est également présenté comme un « retour » (pour ce point uniquement) au bâtiment d'origine du XVIIe siècle qui était doté de châssis à petit bois pourvus d'un simple vitrage clair, comme c'est encore visible sur d'anciennes photos datant de juste avant la reconstruction en 1899.

La CRMS ne peut admettre le fait que, des châssis destinés à être restaurés lors de la demande d'avis de principe soient, quelques mois plus tard, qualifiés comme n'étant plus récupérables. L'inventaire des menuiseries extérieures est d'ailleurs peu explicite sur cet aspect : il qualifie la plupart des châssis de « dégradés » sans toutefois préciser les pièces défectueuses ou le degré de dégradation. Les photos jointes au dossier ne montrent toutefois pas que l'état des châssis est tel qu'un remplacement complet s'impose, ce qui a été confirmé lors de la visite sur place par le représentant de la CRMS le 06/09/2013. Le fait que certains châssis auraient été transformés (« Certains châssis ont été modifiés et présentent par exemple soit des impostes fixes soit des impostes mobiles pour le même type de fenêtre ») ne constitue pas non plus, pour la CRMS, un motif probant pour procéder à leur remplacement. La CRMS s'interroge, par ailleurs, sur la pertinence de l'hypothèse que des châssis de 1899 auraient été transformés : par exemple, selon l'inventaire, seulement 2 châssis du 2^e étage ont « conservé » leur imposte fixe. Il s'agit précisément des châssis des travées rajoutés en 1917-19. Tous les autres châssis du 2^e étage ont un double ouvrant incluant les impostes. Il ne semble donc pas impossible que ces châssis étaient déjà conçus de cette manière en 1899.

L'état de référence choisi pour la restauration est logiquement celui de 1917-19, quand le bâtiment reconstruit (1899) a été agrandi de deux travées du côté de la rue du Marché-aux-Porcs. Il serait, dès lors, très peu cohérent de prendre comme référence, pour le vitrage uniquement, l'état du bâtiment avant sa reconstruction en 1899. Le bâtiment originel du XVIIe siècle était, en effet, sur plusieurs points différents de sa « copie » de 1899 (notamment pour ce qui concerne les châssis). Le choix d'une époque de référence différente pour les vitrages seulement mènerait à un résultat hybride (vitrage à petit-bois se référant au XVIIe siècle dans des châssis renouvelés à l'identique de ceux de 1899 qui ont toujours été équipés de verres sous plomb).

Le dossier (tout comme l'arrêté de classement) souligne d'ailleurs que l'intérêt du bâtiment réside dans le fait qu'il s'agit d'« un témoin exceptionnel et particulièrement représentatif de la manière dont la restauration s'envisageait à Bruxelles dans le dernier quart du XIXe siècle ». Les vitrages sous plomb de 1899 font intégralement partie de cette vision du XIXe siècle. Ils constituent, par ailleurs des éléments très présents dans les façades et déterminants pour leurs caractéristiques architecturales et esthétiques. D'un point de vue patrimonial, il ne serait donc pas admissible de modifier cette caractéristique en supprimant les verres sous plomb.

Enfin, la performance thermique des nouveaux vitrages qu'on propose d'utiliser aux étages (U = 1,9 W/m²K) semble plus élevée que celle des façades, ce risquerait de créer des problèmes de condensation à l'intérieur des façades.

Pour toutes ces raisons, la CRMS ne souscrit pas à la présente demande de remplacer les châssis existants par des châssis identiques équipés d'un vitrage clair et de petits bois. Elle demande de conserver les châssis et de les restaurer dans les règles de l'art tout comme on le proposait lors de la demande d'avis de principe. Les interventions nécessaires pour les remettre en état doivent encore être précisées pour chaque châssis. Seuls les châssis qui seraient dégradés au point qu'une restauration ne serait raisonnablement plus envisageable pourront être remplacés par des châssis identiques. Les châssis qui seraient éventuellement dans ce cas seront désignés de commun accord avec la DMS. En ce qui concerne les châssis du rez-de-chaussée, qui sont actuellement invisibles (sauf les impostes) - car murés à l'extérieur et cachés par des panneaux en bois à l'intérieur - il convient de procéder de la même façon que pour les autres châssis après leur dégagement. Dans le cas seulement où ces châssis n'existeraient plus (ou qu'ils seraient trop dégradés), ils pourront être remplacés à l'identiques.

En ce qui concerne le vitrage, la CRMS ne peut souscrire à la suppression des vitrages sous plomb. La CRMS est cependant sensible au souci du demandeur d'améliorer le « confort visuel » et notamment la vue des futurs occupants vers l'extérieur. A cette fin, **elle pourrait admettre le remplacement des vitrages colorés par un vitrage clair, tout en gardant le principe des verres sous plomb et colorés dans les impostes.** Les vitrages colorés existants dans les ouvrants pourraient ainsi être récupérés pour restaurer les vitrages sous plomb des impostes (y compris les impostes ouvrants du 2^e étage). **Un échantillon du nouveau vitrage clair devra être soumis pour approbation préalable à la DMS ainsi qu'un prototype de leur mise en œuvre (restitution de la résille de plomb).**

Pour ce qui concerne les châssis, le projet devra donc être considérablement modifié selon les indications données ci-dessus. L'ensemble des élévations et détails d'exécution ainsi que le cahier des charges et le métré doivent être corrigés en ce sens et soumis pour approbation préalable à la DMS.

Parements de façade

Les façades en pierre de taille et en brique seront nettoyées à la vapeur saturée. Un nettoyage complémentaire par sablage hydropneumatique à tête rotative sera effectué et un micro-sablage sera appliqué sur les éléments sculptés.

Les dégradations superficielles seront restaurées à l'aide d'un mortier de ragréage. Les dégradations profondes seront ou bien partiellement réparées en greffant un nouvel élément identique, ou bien remplacées intégralement.

La CRMS souscrit à ces interventions moyennant des essais qui seront soumis à l'approbation préalable de la DMS.

Par contre, **la CRMS ne souscrit pas à la proposition de retailer la plinthe en pierre blanche** (grès Lédien) sur une profondeur d'environ un centimètre, pour obtenir une surface lisse.

Etant donné que ces pierres de grès Lédien sont présumées provenir du bâtiment d'origine, la CRMS estime **qu'il n'y a pas lieu de leur donner un aspect « neuf ».** Elle demande de **préserver la plinthe telle quelle et de se limiter à une restauration douce misant sur la bonne conservation des pierres dans le temps. Le descriptif des travaux sera revu en ce sens et le traitement soumis à l'approbation préalable de la DMS.**

Toitures

- La charpente en chêne a subi d'importantes transformations, notamment lors des travaux d'agrandissement en 1917 (enlèvement de certains entrants inférieurs, enlèvement partiel des arbalétriers, enlèvement de contreventements, découpe de pannes, etc.) avec comme conséquence un tassement des toitures. On propose remettre celles-ci en état et de rétablir les éléments manquants pour résoudre les problèmes structurels. Les pièces de remplacement seraient réalisées en orégon. La CRMS souscrit aux travaux de charpente tout en demandant de **respecter, pour les nouvelles pièces, l'essence de bois d'origine, à savoir le chêne.**

- les 5 tabatières (type Vélux) existantes seront remplacées par des tabatières en acier thermolaqué de type Cast. **La CRMS souscrit à cette intervention sous réserve de soumettre les détails d'exécution à l'approbation de la DMS.**

- **Un échantillon des nouvelles ardoises pour restaurer la couverture de la toiture doit être soumis à l'approbation préalable de la DMS** (à présenter à côté des ardoises d'origine pour pouvoir les comparer).

- La CRMS ne s'oppose pas au principe d'isoler la toiture par l'extérieur, ce qui permettrait de garder la lisibilité de la charpente dans les combles. Elle demande toutefois de **limiter le surhaussement dans la mesure du possible** et de réduire au maximum l'impact visuel de cette intervention sur les toitures (respect du coya). **Les détails des différents raccords de toiture doivent encore être présentés à la DMS pour approbation préalable.**

- La toiture plate existante, invisible depuis l'espace public, serait isolée et rénovée. On propose, par ailleurs, de placer sur certaines parties de cette toiture plate un complexe de toiture verte. **La CRMS estime qu'une toiture verte aurait peu de sens dans ce contexte patrimonial. Elle déconseille aussi cette proposition en raison des difficultés d'entretien liés à ce type de couverture et vu le peu d'utilité qu'elle aurait dans ce cas précis (surface très limitée).**

Interventions structurelles

Certains problèmes de stabilité ont été détectés auxquels les futurs travaux doivent remédier. Le principal problème résulte du fait que les poutrelles en acier des étages présentent une portée excessive et manquent manifestement de supports structurels intermédiaires. Des colonnes en maçonnerie de briques et quelques étauçons sont les seuls éléments de support secondaire restants. Le projet prévoit l'ajout de nouveaux éléments structurels ponctuels: une colonne en acier au 1^{er} étage, 2 colonnes au 2^e étage, quelques cloisons structurelles et quelques nouvelles poutrelles métalliques.

La Commission approuve ces interventions qui s'inscrivent dans la logique constructive du bâtiment

Restauration et aménagements intérieurs

Restauration :

La seule décoration intérieure qui subsiste est celle de la salle au rez-de-chaussée. Elle sera restaurée et remise en son état d'origine. Une étude élaborée avec des dessins détaillés documentent les interventions prévues:

- restauration et restitution des éléments formant la frise : cartouches, pilastres, médaillons ;
- restauration et restitution des pilastres cannelés ;
- restitution de cartouches et miroirs disparus ;
- restauration et restitution des lambris et des plinthes ;
- restauration de la porte d'entrée panneau à vitrage coloré ;
- restauration de la porte de l'escalier ;
- restauration et restitution du plafond décoré à caissons.

Après ces travaux, les éléments restaurés en bois et en stuc recevront une finition de peinture traditionnelle à base d'huile de lin. Par contre, on propose de peindre les éléments neufs à l'aide de peintures modernes. La CRMS approuve ces travaux tout en demandant d'utiliser le même type de peinture pour **les éléments restaurés et ceux qui sont à restituer, à savoir une peinture à l'huile traditionnelle, à la fois pour des raisons de cohérence d'aspect et de complication inutile des mises en oeuvre. La restauration des décors doit, par ailleurs, être confiée à des restaurateurs/conservateurs agréés.**

Une fraction seulement du carrelage du sol d'origine de la salle a été préservée. Elle a fait l'objet d'une étude préalable et d'un relevé détaillé. Il s'agit d'un carrelage composé de carreaux céramiques octogonaux bordés de frises décoratives. Une partie des carreaux d'origine a déjà été remplacée par des simples carreaux carrés. Or, on propose de prendre ce dernier modèle comme référence pour la restitution du carrelage disparu. La CRMS estime qu'il serait regrettable de perdre la finesse des carreaux octogonaux. **Bien qu'il sera plus coûteux de revenir à cette situation, la CRMS encourage le maître de l'ouvrage à reconsidérer cette option car les carreaux octogonaux constitueront une plus-value pour la salle. En tout état de cause, il convient de préserver la zone de l'ancien carrelage qui a été préservée comme 'témoin'.**

Les escaliers existants ainsi que les menuiseries intérieures des étages seront également restaurés. **Un échantillon des finitions de ces éléments doit encore être soumis à l'approbation préalable de la DMS.**

Aménagement intérieur

L'organisation spatiale existante du rez-de-chaussée sera principalement maintenue. Un certain nombre de cloisons légères seront ajoutées, mais celles-ci ne porteraient pas atteinte à la lisibilité de l'espace. Par contre, la CRMS estime que l'aménagement des logements au 2^e et 3^e étage pourrait être amélioré. S'il est positif que les principales pièces de vie soient prévues à l'angle (ce qui constitue une amélioration par rapport à l'avant-projet), la Commission estime que le nombre de **nouvelles cloisons** est très important et ne mettra pas vraiment en valeur les espaces. Elle demande, dès lors et dans la mesure du possible, d'en **réduire le nombre en organisant les appartements de façon plus libre et 'ouverte'** (la cuisine ne doit, par ex., pas absolument être entièrement séparée, l'espace de circulation pourrait être moins prédéfini). Cette adaptation ne mettrait pas l'économie du projet en cause et constituerait cependant une plus-value pour la qualité des logements (qui pourraient plutôt prendre la forme de « lofts », notamment pour celui qui sera aménagé dans les combles).

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme E. de Sart + par mail à E. de Sart, Th. Wauters, P. Piéreuse, M. Vanhaelen, S. Valcke, N. De Saeger, L. Leirens
- A.A.T.L. – D.U. : par mail à Fr. Timmermans, M.-Z. Vanhaeperen
- Concertation de la Ville de Bruxelles + M. G. Coomans de Brachène, Echevin de l'Urbanisme (par mail)

Annexe 1 : Historique du dossier

Le dossier a déjà fait l'objet d'un avis de principe de la CRMS émis en sa séance du 5 mai 2010.

La demande d'avis de principe portait sur la restauration complète et réaffectation en un établissement horeca et deux logements. L'avis émis par la CRMS était globalement tout en demandant de revoir et de préciser certains points lors de la demande de permis unique. Ces points se résumaient comme suite :

- pousser plus loin la réflexion sur le nouvel aménagement en y intégrant l'ensemble des éléments liés à l'installation d'un établissement horeca et en limitant au maximum leur impact sur le patrimoine ; améliorer l'aménagement des logements ;
- préciser et détailler les options de restauration qui vont dans le sens d'une conservation/restauration maximale des éléments anciens encore en place ;réaliser toutes les études préalables qui sont nécessaire pour restaurer le bâtiment dans les règles de l'art : un relevé et un diagnostic précis des dégradations, une étude de l'archéologie du bâti, un inventaire précis des menuiseries extérieures et intérieures, une étude de stabilité, une analyse des matériaux et des finitions ainsi qu'une description précise des techniques à mettre en œuvre et de leurs quantités. »

Une première demande de permis d'urbanisme a été introduite à la DU le 22/12/2010. Cette demande ayant été jugée incomplet, des éléments complémentaires au dossier ont été demandés et transmis à la DU le 18/12/2012.

Annexe 2 : Historique et intérêt du bâtiment

Le Cheval Marin constitue un immeuble d'angle monumental se développant sur quatre niveaux. Il est un témoin important dans l'histoire de l'architecture Bruxelloise du 17^{ième} siècle. Non seulement le bâtiment constitue un exemple intact du style Renaissance flamande, architecture traditionnelle en briques et en grès mêlée d'éléments baroques, mais il est aussi un des derniers témoins du vieux quartier portuaire de Bruxelles. Le bâtiment a été reconstruit à l'identique en 1899, en matériaux 'contemporains' (briques de Boom, pierre blanche d'Euville et Gobertange, pierre bleue et mortier au ciment). Ainsi, le bâtiment est représentatif de la manière dont la restauration s'envisageait à Bruxelles à la fin du 19^{ième} siècle.

Les deux dernières travées de la rue du Marché aux porcs furent reconstruites de 1917 à 1919.

À l'intérieur l'immeuble a conservé sa cohérence spatiale et structurelle ainsi que quelques éléments décoratifs. Le bâtiment est inoccupé depuis 1999 et a été vandalisé à plusieurs reprises.