

S.P.R.B. - B.D.U.  
DIRECTION DES MONUMENTS ET DES  
SITES  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur / Fonctionnaire délégué  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 04/PFU/549599  
DMS PB-2043-0597/03/2014  
N/réf. : AVL/AH/BXL-2.245/s.581  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Objet :** BRUXELLES. Rue du Marché aux Herbes, 66. Demande de permis unique portant sur la restauration des façades et des toitures et sur le réaménagement de logements aux étages.

*Dossier traité par P. Bernard, DMS et par M.-Z. Van Haeperen, DU*

En réponse à votre courrier du 21 décembre 2015 sous référence, nous vous communiquons **l'avis conforme** émis par la CRMS en sa séance du 6 janvier 2016, concernant l'objet susmentionné.

***La Commission souscrit à l'aménagement de logements aux étages de la maison classée. Elle rend également un avis favorable sur les propositions de restauration, sous réserve que les options d'interventions soient davantage hiérarchisées et qu'un choix adéquat soit opéré parmi les techniques de restauration décrites dans le cahier des charges. Les interventions devront être définies en vue de la conservation maximale in situ des éléments d'origine. L'élaboration du dossier définitif devra tenir compte des points énumérés ci-après. Le chantier de restauration devra être mené en collaboration étroite avec la DMS.***

#### **A/ LA DEMANDE**

*L'immeuble est visé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13.11.2002 qui classe comme ensemble les façades, les toitures, les mitoyens, les planchers, les caves, l'aile de liaison et la cage d'escalier des immeubles sis rue du Marche aux Herbes, 64, 66 ainsi que l'impasse Sainte-Pétronille à Bruxelles. Le bien est situé dans la zone tampon Unesco délimitée autour de la Grand-Place.*

La maison remonte à l'époque de la reconstruction de Bruxelles après le bombardement de 1695. Les volumes d'origine — composés d'une maison à rue, d'une *achterhuis* et d'une aile de liaison — sont encore bien lisibles. Le pignon d'origine, qui était assez similaire à celui d'aujourd'hui, a été supprimé en 1834 lorsque l'immeuble a été mis au goût néoclassique. En 1955-56, une façade à pignon a été rétablie selon les plans de l'architecte Luycks, inspirée de l'état d'origine mais en prenant de grandes libertés dans l'interprétation des détails.

Hormis la façade à rue, les murs semblent en grande partie d'origine et se composent essentiellement de longues briques dites espagnoles. La façade de la maison arrière donnant sur l'impasse a été remaniée au XIX<sup>e</sup> siècle, peut-être pour le percement de nouvelles baies.

Hormis les menuiseries de la façade avant qui datent des années 1950, la plupart des châssis ont une typologie du XIX<sup>e</sup> siècle (châssis à fiches, petit-bois, mouton et gueule de loup, verrous forgés) et pourraient remonter aux transformations de 1834.

La demande vise la restauration des éléments classés ainsi que la création de trois appartements aux étages, avec accès séparé depuis l'impasse. Le projet maintient les niveaux de plancher existants et respecte les volumes historiques, en ce compris l'exceptionnelle volumétrie du 1<sup>er</sup> étage, avec son plafond à plus de 4 mètres de haut.

## **B/ AVIS CONFORME SUR LE DOSSIER DE RESTAURATION**

L'aménagement de logements aux étages constitue un élément positif du dossier dans la mesure où il respecte l'organisation spatiale de la maison : il permet de conserver et de réutiliser le bien dans de bonnes conditions.

En revanche, le projet de restauration proprement dit ne semble pas encore abouti, bien qu'il soit fondé sur des études préalables approfondies et qu'il renseigne des interventions techniques de qualité. Le projet adopte un parti maximaliste qui ne semble pas toujours justifié en l'absence d'un diagnostic précis. En outre, certains traitements proposés sont peu appropriés aux éléments en place ou feraient double emploi avec d'autres techniques envisagées.

La Commission rend donc un avis conforme favorable sur la demande sous réserve de hiérarchiser les options de restauration et d'opérer un choix adéquat parmi les techniques de restauration décrites dans le cahier des charges. Les interventions devront être définies en vue de la conservation maximale des éléments d'origine in situ. L'élaboration du dossier définitif tiendra compte des points suivants.

### 1/ A propos des maçonneries de briques et des façades

- Déterminer avec la DMS, sur base d'essais préalables, les techniques adéquates pour nettoyer les briques et les pierres.
- Limiter le nombre de nettoyages au strict nécessaire. Ainsi, le nettoyage des briques après dérochage et avant l'enduisage paraît superflu et n'a pas de raison d'être. Si un nettoyage devait quand-même s'imposer, un choix devrait être opéré entre le nettoyage à la vapeur saturée et le micro-grésage, tous les deux renseignés par le cahier des charges.
- Ragréer un maximum d'altérations des façades au mortier de chaux. A noter que pour les repiquages de briques, assortir la couleur des briques avec les existantes est accessoire puisque celles-ci sont destinées à disparaître sous un enduit.
- Sur les façades restaurées, limiter la pose de couvertines en plomb et de dispositifs anti pigeon en façade aux seuls emplacements où ils sont réellement indispensables. Déterminer les endroits à revêtir en cours de chantier.
- Ne pas réaliser de traitement biocide systématique des maçonneries mais traiter les seules parties attaquées par des agents biologiques.

### 2/ A propos des enduits (intérieurs et extérieurs)

- Effectuer en cours de chantier, après pose de l'échafaudage, le relevé des zones où l'enduit a perdu son adhérence. Dresser un diagnostic précis des dégradations de l'enduit.
- Pour les enduits au ciment, réaliser un test de dérochage afin de vérifier si l'enlèvement des couches de ciment n'entraîne pas de dégâts des maçonneries de briques.
- Ne pas effectuer le dérochage et le réenduisage complets des façades, mais procéder plutôt à des réparations locales de l'enduit.
- Soumettre les zones d'intervention ainsi que les modalités pratiques de la restauration des enduits à l'approbation préalable de la DMS.
- Si le maître d'ouvrage souhaite améliorer les performances des murs, opter éventuellement pour un enduit chaux et chanvre à caractère isolant pour les enduits intérieurs.

### 3/ A propos des menuiseries extérieures

- Désigner de commun accord avec la DMS les châssis à restaurer et à remplacer. Selon la demande, des châssis neufs seraient prévus en remplacement de divers châssis du XIXe « présumés irrécupérables ». Cette option doit être précisée.
- Pour les châssis à restaurer, fournir un bordereau détaillant l'état de conservation et les interventions nécessaires.
- Pour les châssis neufs éventuels, ne pas réaliser des oscillo-battants, ce mode d'ouverture n'étant pas compatible avec les châssis à gueule de loup. Revoir le détail d'étanchéité: le cas échéant, opter pour la pose de joints horizontaux (ne pas insérer des joints dans la gueule de loup, cette solution présentant un caractère inutile et peu durable).
- Réévaluer avec la DMS la nécessité de restituer à l'identique des éléments de quincaillerie manquants étant donné qu'il s'agit de quincailleries de caractère très modeste. Opter pour des quincailleries de remplacement qualitatives modernes pour autant que cela ne dépare pas l'esthétique côté intérieur.

#### 4/ Concernant le traitement des charpentes, des structures portantes en bois et l'escalier

- Le dossier prévoit l'enduisage curatif des plafonds historiques du XVIIe siècle composés de voutains fixés aux solives et leur doublage par un plafond RF. La réalisation de plafonds acoustiques n'appelle pas de remarques particulières. La restauration des enduits sous-jacents aux plafonds historiques pourra se limiter à de simples mesures conservatoires.
- Motiver l'option de lasurer les charpentes avec un retardateur de feu en plus d'un traitement aux insecticides. Le traitement insecticide est-il indispensable alors que le chêne est imputrescible ? L'ignifugation est-elle imposée par les pompiers ?
- Faire identifier le champignon qui attaque certains éléments de bois du grenier avant de déterminer les modalités pratiques d'une intervention d'éradication. Déterminer le traitement définitif en collaboration avec la DMS.
- Soumettre à l'approbation de la DMS les parties de plancher à maintenir et à démonter. Opter pour une conservation maximale des planchers et les restaurer in situ. A noter qu'il s'agit de planchers à rainures et languettes et que tout démontage présente un risque de casse qu'il faudra éviter à tout prix.
- Motiver le traitement proposé des poutres et des gîtages tout en sachant que ni le chêne, ni le pin sylvestre mis en œuvre dans la maison ne semblent actuellement sujets à l'attaque des insectes.
- Désigner les éventuels éléments à sonder au résistographe d'un commun accord avec la DMS.
- Désigner en cours de chantier les parties de poutres et de gîtages à remplacer et réduire leur remplacement au strict minimum. Dans ce cadre, prévoir au cahier des charges la reconstitution d'abouts de poutre en recherche (époxy par exemple).
- A propos du sablage de l'escalier en hêtre qui mène vers les logements et si cette méthode se révèle trop destructive, se rabattre vers d'autres méthodes moins intrusives (chimique, mécanique).
- Une dénivellation apparaît sur la coupe CC à l'articulation des dernières marches de l'escalier avec les planchers qui mènent aux appartements A et B. Par quoi cette différence de niveau est-elle justifiée puisque les planchers d'origine seraient conservés in situ ? Si une dénivellation s'impose réellement, elle devra être reportée à l'entrée des appartements dans un souci de confort.

#### 5/ Concernant les mises en peinture

- Pour la remise en peinture des enduits, opter pour une peinture à la chaux, voire pour une peinture minérale moderne, la peinture à l'huile étant très difficile à mettre en œuvre sur les enduits à la chaux.
- Préciser les teintes des façades et des châssis de commun accord avec la DMS, en harmonie avec les autres façades du quartier. Dans ce cas précis, les études stratigraphiques seraient probablement peu exploitables au vu du nombre de transformations apportées au bien.
- Traiter les châssis à l'aide d'une peinture alkyde. Le décapage complet préalable des châssis ne s'impose pas si la peinture existante n'est pas craquelée ou empâtée. Le degré d'intervention devra donc être réévalué sur place en collaboration avec la DMS.

**C/ DEMANDE D'AVIS DE PRINCIPE SUR LES TRANSFORMATIONS ENVISAGÉES AU REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAL**

La présente demande ne porte ni sur les espaces commerciaux, ni sur la façade à rue du rez-de-chaussée. Le maître d'ouvrage souhaiterait aménager un nouvel horéca et envisage à cette fin d'installer des sanitaires en cave. A priori, cette option n'appelle pas de remarques.

Toutefois, le dossier ne comprend pas suffisamment de renseignements à ce sujet et ne permet pas de se prononcer sur ce volet de la demande en toute connaissance de cause. La Commission se tient à disposition pour examiner une demande de principe à ce sujet, à lui soumettre via le DMS.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. à : BDU-DMS : P. Bernard  
BDU-DU : M.-Z. Van Haepere