



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur  
Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2043-0599/04/2019-092 PR (corr. : I. Segura)  
Réf. CRMS : AA/AH/BXL21568\_642\_Marché\_aux\_Herbes\_82  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

**Objet : BRUXELLES. Rue Marché aux Herbes, 82 / angle rue Marché aux Peaux. Restauration du bien et aménagement d'un logement aux étages. Avis de la CRMS préalable à la demande de permis unique.**

Monsieur le Directeur,

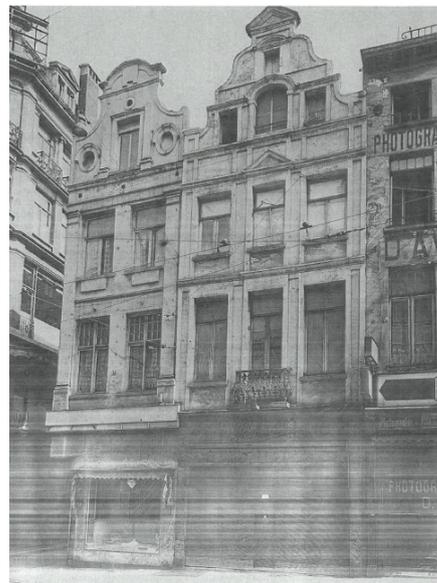
En réponse à votre courrier du 24/07/2019, nous vous communiquons **les remarques et les observations** formulées par notre Assemblée en sa séance du 21/08/2019, concernant l'objet sous rubrique.

**LE CONTEXTE**

*L'arrêté du 27/03/2003 classe comme ensemble la totalité des immeubles sis rue du Marché aux Herbes 82-84.*



État 2017 © APEB



État 1944 © KIK-IRPA

La maison concernée par la demande est implantée à l'angle de la rue du Marché aux Herbes, 82 avec rue du Marché aux Peaux et remonte à la campagne de reconstruction entamée à la suite du bombardement de 1695. Elle subit plusieurs transformations, notamment des baies du 1<sup>er</sup> étage et de la devanture commerciale, dont la configuration actuelle date des années 1930. L'historique détaillé du bien est présenté dans le document 'État de référence' versé au dossier et daté de septembre 2017.

1/5



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Hormis les espaces commerciaux, la maison se trouve aujourd'hui dans un état de délabrement avancé. Ce manque d'entretien et l'état dégradé du pignon ont nécessité la pose, en 2012, d'un filet de protection à partir du 1<sup>er</sup> étage. Le propriétaire a été mis officiellement en demeure par le service d'Inspection et des Sanctions administratives (ISA) quant à l'état de son bien.

La présente demande concerne la remise en état et la restauration extérieure et intérieure du bien, à l'exception de la devanture et du commerce établi aux deux premiers niveaux. Elle a pour objectif de conserver et de restaurer les éléments anciens qui subsistent et vise :

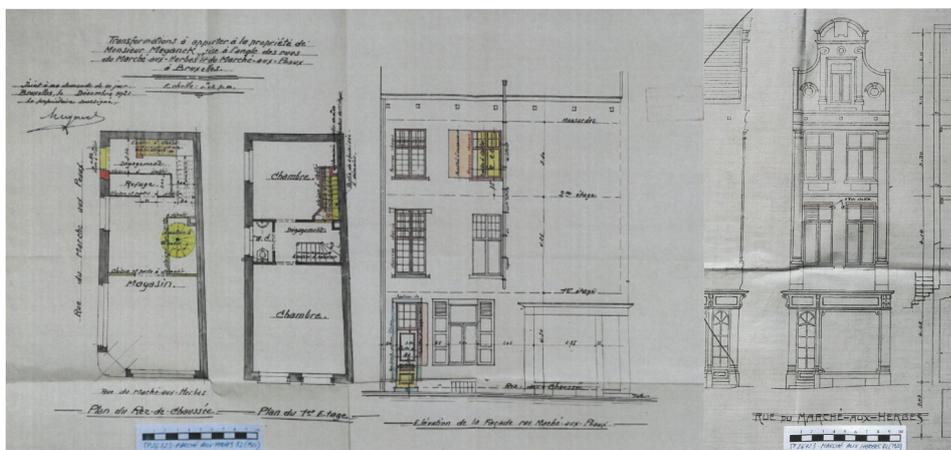
- la restauration des façades avant et latérale,
- la restitution de la porte d'entrée rue du Marché aux Peaux,
- l'adaptation des circulations,
- la restauration / rénovation du 2<sup>e</sup> étage et du niveau des combles, aménagés en un logement.

### Avis

La CRMS se réjouit de l'initiative du demandeur pour enfin remettre son bien en état et souscrit aux grandes lignes du projet actuellement proposé, ceci pour autant que les documents mis à disposition permettent de l'évaluer. Elle propose donc de poursuivre l'étude du projet et d'élaborer le dossier de restauration définitif, assorti des renseignements et des documents graphiques *ad hoc*, tout en intégrant les remarques sur les points suivants.

### Menuiseries extérieures

- × *façade avant +1 : pose de nouveaux châssis en bois dans les baies existantes, à double vitrage et double ouvrant avec imposte vitrée munie d'une division centrale,*
- × *façade avant +2 : remplacement des menuiseries en PVC par des châssis en bois, à double vitrage et double ouvrant avec imposte vitrée munie d'une division centrale,*
- × *réouverture de l'imposte de la fenêtre du pignon, et pose d'un châssis à double ouvrant sous imposte sans division,*
- × *façade latérale : remplacement de toutes les menuiseries par des nouveaux châssis en bois, à double vitrage et double ouvrant avec imposte à petits-bois munie d'une division centrale,*
- × *reconstitution de la porte en bois en façade latérale avec imposte vitrée à petits-bois suivant la modénature telle que représentée sur l'élévation de 1922.*



À gauche, transformation de la façade latérale, 1921 – à droite façade avant, transformation de 1920

© (AVB/TP 26723) documents reproduits dans État de référence



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

À remarquer que les châssis en façade latérale tout comme ceux du 1<sup>er</sup> étage en façade avant datent de 1920/1922, date retenue comme époque de référence pour la restauration des façades. À cette époque, la maison subit une importante rénovation, notamment par la reconfiguration de la façade latérale et par l'abaissement des fenêtres du 1<sup>er</sup> étage en façade avant (pose de linteaux métalliques entraînant la perte de dégressivité des baies – intervention renseignée par le plan de 1920). De cette époque datent aussi les châssis existants à imposte à croisillons au départ pourvus de guillotines.

En raison du compartimentage entre le 1<sup>er</sup> étage commercial et le logement du +2 ainsi que du passage des techniques, il est proposé de maintenir la hauteur actuelle des baies à l'avant, ce à quoi la CRMS ne s'oppose pas.

En revanche, elle est défavorable au remplacement systématique des menuiseries anciennes existantes. Elle demande de conserver et de restaurer les châssis anciens, y compris la restitution des guillotines, en raison de leur valeur patrimoniale et parce qu'elles participent à la composition des façades, tant avant que latérale, modifiées dans les années 1920. Le parti du remplacement n'est d'ailleurs justifié par aucune analyse de leur état existant.

Dans le cadre de la restauration, l'étanchéité à l'air des menuiseries pourrait être améliorée par la pose de nouveaux joints et leur isolation thermique par la mise en place de verre isolant (double vitrage mince pour les guillotines et feuilleté pour les impostes à petits-bois). Pour tous les châssis, la CRMS recommande que l'aspect extérieur de ces vitrages soit celui d'un verre étiré.

Pour le 2<sup>e</sup> étage, les châssis de remplacement, en bois et à double ouvrant, devront s'harmoniser avec ceux du 1<sup>er</sup> étage et être composés de profils traditionnels munis de double vitrage mince. Les impostes seront munies de (vrais) petits-bois en façade latérale mais pas en façade avant où ils n'existaient pas avant la pose des châssis en PVC.

Enfin, la CRMS ne s'oppose pas à l'ouverture de l'imposte de fenêtre du pignon, murée vers le milieu du XIX<sup>e</sup> s. en raison du faible impact de cette modification sur la composition du pignon. (maintenir le linteau d'origine).

Pour la porte d'entrée, voir la remarque concernant la zone latérale inférieure.

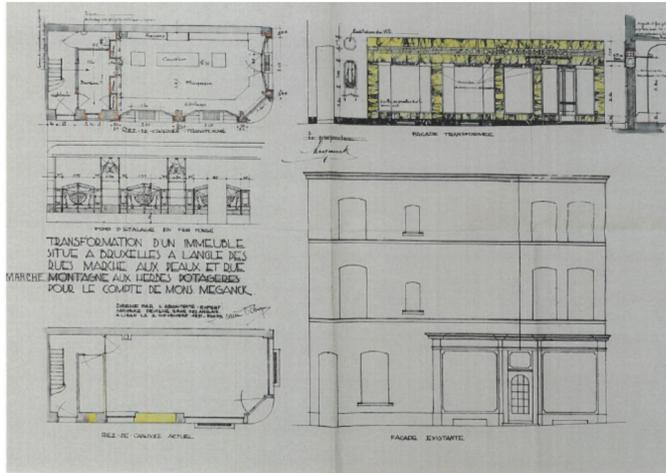
#### Le traitement des façades

- × *restauration de l'enduit en façade avant, ayant été ragréé à la fin du XX<sup>e</sup> siècle au moyen d'une fine couche d'enduit contenant probablement du ciment (ensemble aujourd'hui fragilisé et fissuré),*
- × *en façade latérale conservation et remise en état de l'appareillage en simili pierre blanche existant.*

La Commission approuve ce parti à condition que la dépose éventuelle et le degré d'intervention sur l'enduit en façade avant soient évalués sur base d'un essai préalable. Dans la mesure du possible, la modénature originelle de la façade devrait être soigneusement restituée (moultures, chapiteaux, et autres éléments décoratifs éventuellement mis au jour, ...). Une proposition en ce sens devra être formulée après vérification par sondages sous l'enduit.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN  
Zone inférieure de la façade latérale



Transformation de la devanture commerciale, 1931

© (AVB/TP 40138) document reproduit dans État de référence



Porte latérale – état actuel

© photo reproduite dans État de référence

La CRMS demande que la restauration de la façade latérale intègre le rez-de-chaussée sur la travée de la porte et la fenêtre adjacente et que cette zone soit traitée de la même façon que le reste de la façade aux étages (et non comme actuellement assimilée à la devanture commerciale).

Pour ce qui est de la porte, que le projet propose de reconstituer selon l'état de 1922, la CRMS est favorable à la restitution de la baie selon ses dimensions des années 1920 et elle propose qu'à cette occasion la petite baie située à droite de celle-ci, actuellement condamnée, soit remis en état. Le dessin de la nouvelle porte devra s'harmoniser avec la composition globale de la façade restaurée.

La devanture commerciale

× cet élément n'est pas concernée par la présente demande mais ferait l'objet d'une étude ultérieure.

La devanture, aménagée en 1931 et aujourd'hui repeinte, est surmontée sur toute sa longueur (en façade principale mais aussi du côté de la façade latérale) d'un caisson peint dans la teinte de l'enduit. Bien que la devanture fera l'objet d'un projet séparé, la Commission demande de procéder *dans le cadre de la présente campagne de travaux* à l'enlèvement de ce caisson disgracieux et à la restauration de l'enduit à son emplacement. Elle demande également l'enlèvement de l'enseigne perpendiculaire à la façade principale, qui empiète sur le 1<sup>er</sup> étage.

Intérieur

- × réaménagement du hall d'entrée pour séparer les fonctions commerciale et résidentielle,
- × reconfiguration des circulations verticales du 1<sup>er</sup> étage pour assurer le compartimentage et aménagement d'accès séparés pour le logement et le commerce,
- × aménagement du logement au 2<sup>e</sup> étage et sous combles,
- × restauration de la charpente et laissée apparente, et isolation de la toiture par l'intérieur,



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- × *suppression des deux tabatières existantes, chacune aménagée sur un versant de la toiture, et pose de deux nouvelles verrières (de type Cast-PMR), situées en partie haute de chaque versant de la toiture.*
- × *intégration de nouvelle techniques.*

La CRMS approuve les interventions proposées. Elle regrette toutefois que ne soit pas conservée la volumétrie des pièces d'origine au +2, aussi bien à l'avant qu'à l'arrière, et demande de consentir un effort en ce sens. Si un nouveau cloisonnement est réellement indispensable, la Commission demande de s'en tenir aux cloisons légères telles que proposées.

Bien que l'enlèvement partiel de l'escalier soit regrettable (il s'agit de l'escalier néoclassique aménagé vers le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle sur toute la hauteur du bâtiment), elle ne s'y oppose pas à condition que les aménagements anciens soient conservés au maximum, dont les deux portes du XIX<sup>e</sup> siècle qui referment la cage d'escalier au 2<sup>e</sup> étage.

Enfin, la CRMS ne s'oppose pas à l'installation de nouvelles verrières en toiture mais elle recommande néanmoins de conserver un accès aisé au chéneau situé au niveau du mitoyen côté rue du Marché aux Herbes, pour permettre son entretien régulier.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. à BUP-DPC : Isabelle Segura