



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction Générale  
**Madame Bety Waknine**  
**Directrice Générale**

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. NOVA : 04/PFU/1725554 (corr. : D. Gustin)

Réf. CRMS : AA/AH/BXL21568\_657\_Marché\_aux\_Herbes\_82

Bruxelles, le

Annexe : 1 dossier

Objet : BRUXELLES. Rue du Marché aux Herbes, 82 / angle rue Marché aux Peaux. Demande de permis unique portant sur la restauration du bien et sur l'aménagement d'un logement aux étages.

**Avis conforme de la CRMS**

Madame la Directrice Générale  
Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 25/05/2020, reçu le 26/05/2020, nous vous communiquons **l'avis conforme favorable sous conditions** rendu par notre Assemblée en sa séance du 24/06/2020, 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. Ils sont également compris dans la zone tampon Unesco délimitée autour de la Grand-Place.*

La maison concernée par la demande fait l'angle de la rue du Marché aux Herbes avec la rue du Marché aux Peaux et remonte à la campagne de reconstruction d'après le bombardement de 1695. Elle subit plusieurs transformations, notamment au niveau des baies du 1<sup>er</sup> étage et de la devanture commerciale, dont les configurations respectives datent de 1920 - 22 et des années 1930. L'historique détaillé du bien est présenté dans le document 'État de référence' versé au dossier et daté de septembre 2017.

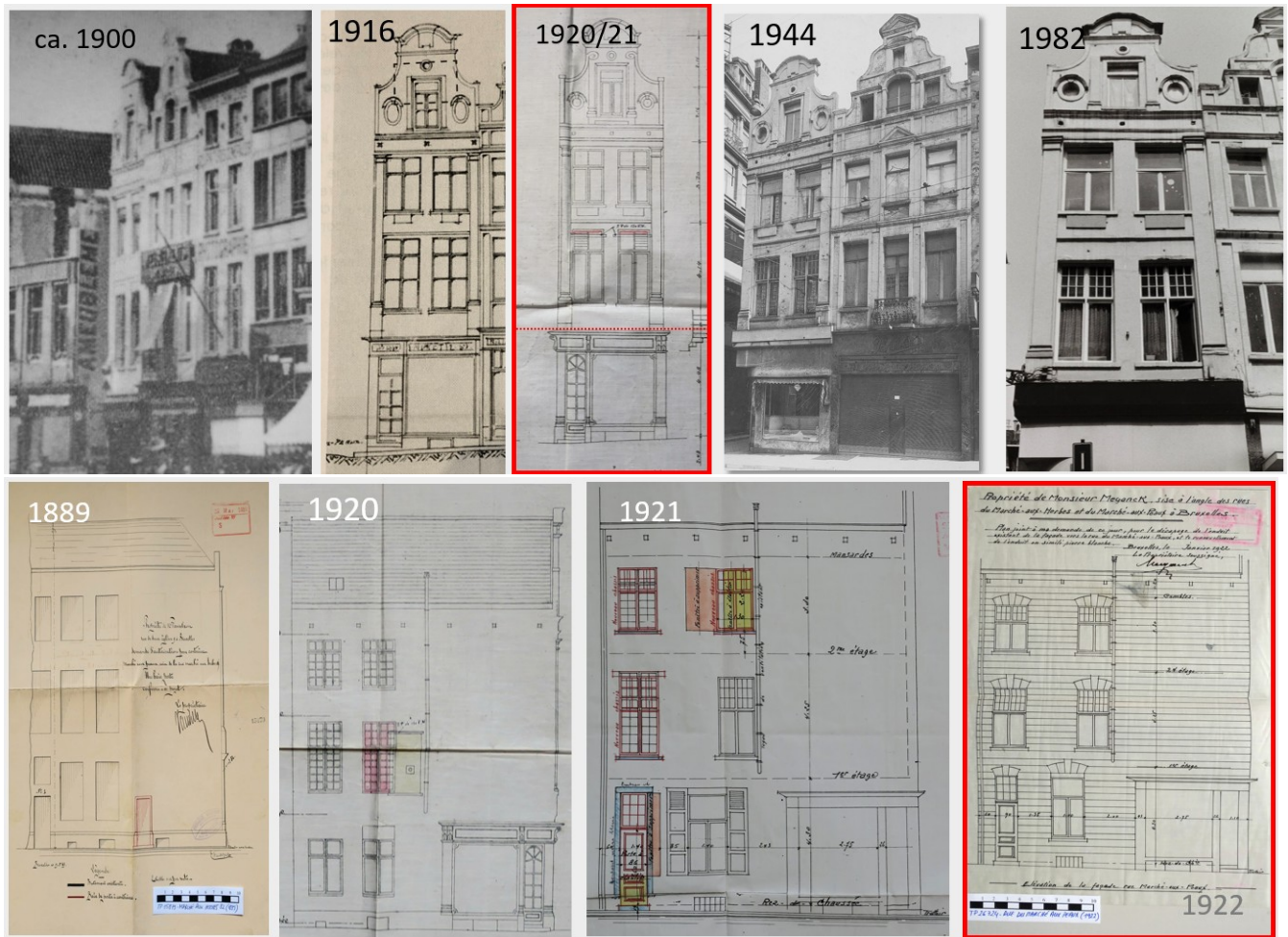
*Photo des façades 82 et 84 reprises dans Etat de référence, 2017 © APEB*



## 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 (mise en demeure par l'ISA, pose en 2012 d'un filet de protection à partir du 1<sup>er</sup> étage).



Evolution historique des façade avant et latérale, avec indication des époques de référence © APEB

Cette demande concerne la remise en état et la restauration extérieure et intérieure du bien, à l'exception du commerce établi aux deux premiers niveaux. Elle a fait l'objet d'un avis de principe rendu par la CRMS en séance du 21/08/2019 sur l'avant-projet. Le projet définitif répond en grandes lignes aux remarques formulées à cette occasion et vise :

- la restauration des façades avant et latérale selon l'époque de référence 1920-22,
- la restitution de la porte d'entrée rue du Marché aux Peaux,
- l'aménagement d'un logement en duplex au 2<sup>e</sup> étage et sous combles,
- la restauration / rénovation de ces étages, inoccupés depuis des années,
- l'adaptation des circulations verticales,
- la réaffectation du 1<sup>er</sup> étage de logement en commerce.

Les interventions sont détaillées dans les paragraphes respectifs de l'avis développé ci-après (points précédés d'une x).



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



Projet façade latérale (gauche) et avant (droite) : plans de la demande de permis

### AVIS CRMS

La CRMS se réjouit de l'initiative du demandeur pour enfin remettre son bien en état et souscrit aux grandes lignes du projet, adapté selon les remarques formulées dans son avis de principe. **Elle rend un avis conforme favorable sur la demande, sous les conditions énumérées ci-après.**

Celles-ci portent notamment sur la restauration des menuiseries en façade avant, pour laquelle la CRMS a revu sa position de 2019. Après un nouvel examen du dossier, et dans l'objectif de garantir la cohérence globale du bâti traditionnel de la rue du Marché aux Herbes, elle privilégie le remplacement des menuiseries du premier étage par des modèles traditionnels, tel que proposé par le demandeur dans l'avant-projet. Cette option serait effectivement mieux en phase avec la composition de la façade. Elle remercie le demandeur d'avoir examiné la faisabilité technique de restaurer les châssis en place, et espère que le demandeur sera compréhensif à ce changement de position.

### **A. ENVELOPPE EXTÉRIEURE**

#### Menuiseries extérieures

- × façades +1 : restauration des châssis à guillotine avec impostes à petits bois,
- × façades +2 : remplacement des menuiseries en PVC par des châssis en bois, à double vitrage et double ouvrant avec imposte vitrée mais s'inspirant des menuiseries en place, à savoir : impostes munies en façade avant d'une division centrale et en façade latérale de divisions à petits bois,
- × réouverture de l'imposte de la fenêtre du pignon, et pose d'un nouveau châssis,



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- × *restitution d'une menuiserie de porte en bois en façade latérale de dessin traditionnel et des 2 petites fenêtres latérales suivant la modénature représentée sur l'élévation de 1922.*

Les châssis du 1<sup>er</sup> étage en façade avant et latérale datent des années 1920/1922, retenues comme époque de référence pour la restauration des façades. À cette époque, la maison subit une importante rénovation, notamment la reconfiguration de la façade latérale et l'abaissement des fenêtres du 1<sup>er</sup> étage en façade avant. De cette époque datent aussi les châssis existants à imposte à croisillons, au départ pourvus de guillotines.

La demande de permis prévoit de maintenir la hauteur actuelle des baies de la façade donnant sur la rue du Marché aux Herbes, ce que la CRMS approuve. Elle ne s'oppose pas non plus 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.

Concernant la division des châssis en façade avant, le demandeur a rigoureusement suivi l'avis de principe de 2019 : les châssis du second étage seront restitués selon le modèle du XVIII<sup>e</sup>-XIX<sup>e</sup> siècle en s'inspirant des documents d'archives tandis que ceux du premier étage, datant de 1920-22, seraient restaurés. Comme mentionné plus haut et afin d'éviter une composition hybride, au détriment de la perception globale du bâtiment depuis la rue du Marché aux Herbes, la CRMS propose de mettre en œuvre sur cette façade un ensemble cohérent de nouveaux châssis de type traditionnel à chaque étage (sur le modèle de la proposition actuelle au 2<sup>e</sup> étage et combles, choisir un vitrage ad hoc). L'essence de bois des nouvelles menuiseries reste à préciser (l'étude stratigraphique mentionne un bois résineux pour les menuiseries en place). En façade latérale, côté rue du Marché aux Peaux, les châssis existants restaurés et restitués, adopteront le vocabulaire des années 1920. De cette façon, on obtiendra ainsi 2 façades cohérentes.

A remarquer que les performances renseignées par le document PEB semblent basées sur le cas de figure de nouveaux châssis et non sur la restauration des éléments en place. Ce volet du dossier devra être précisé. Les éventuels dispositifs de ventilation devront, le cas échéant, être intégrés de manière invisibles dans les baies et être soumis à l'approbation de la DPC.

### **Le traitement des façades**

La restauration des façades se fonde sur les conclusions de l'état de référence de 2017 ainsi que sur l'étude stratigraphique menée en octobre 2019 et jointe à la demande. Les finitions des deux façades seront traitées différemment selon la nature de leurs composantes, à savoir un enduit à la chaux en façade avant (ragréé vers 1970 au moyen d'une fine couche d'enduit contenant probablement du ciment, aujourd'hui fragilisé et fissuré) et un cimentage simili-pierre peint à faux-joints en façade latérale, en bon état général. Les interventions suivantes sont prévues :

- × *sondages, enlèvement des zones instables et de la peinture filmogène posée sur les deux façades,*
- × *comblement des lacunes et restauration au moyen des enduits ad hoc après pose d'échantillons,*
- × *reconstitution des chapiteaux manquants du pignon,*
- × *mise en peinture des deux façades à l'aide d'une peinture mate minérale (silicate),*
- × *uniformiser la couleur des deux faces en prenant comme référence la teinte de l'enduit d'origine de la façade avant.*

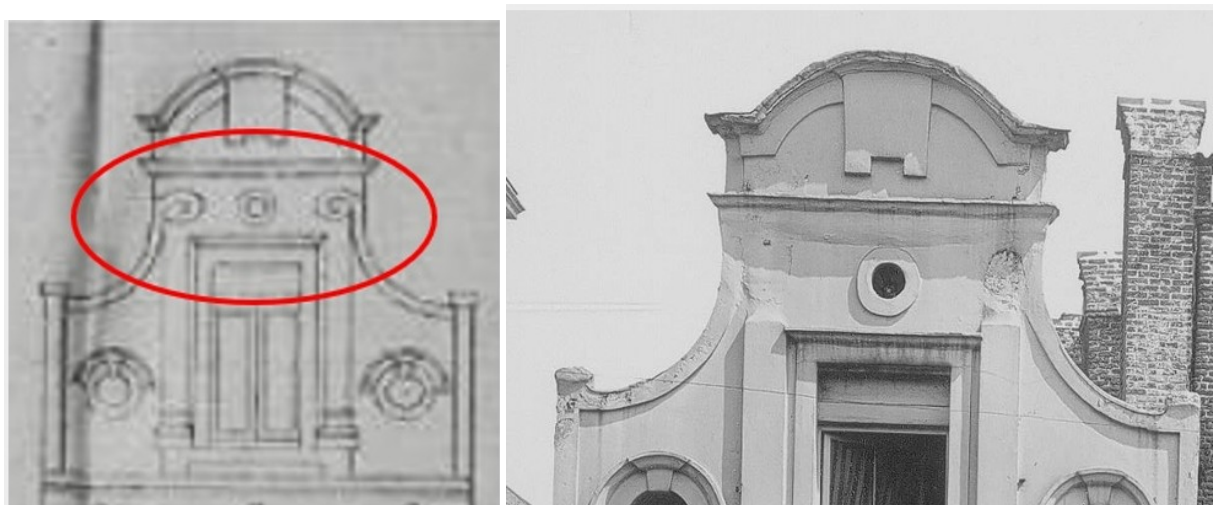
La CRMS approuve le parti d'intervention sur les enduits, mais demande de définir le degré d'intervention sur base de tests de décapage à prévoir en début de chantier. Si le décapage s'avère trop



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

difficile et destructif, les cimentages devront être conservés. A cette occasion, l'on examinera aussi plus en détail les pathologies constatées au-dessus des baies, peut-être causées par les linteaux intégrés en 1920-22. De même, on examinera plus finement les traces des faux-joints afin de vérifier la présence ou non de cintrages au-dessus des baies visibles sur les dessins d'archives de 1922, qui pourraient le cas échéant être restitués. Les teintes définitives des enduits et des menuiseries, qui contribueront à uniformiser l'aspect des deux façades, devront être validées par la DPC en cours de chantier sur base d'échantillons présentés in situ. Par souci d'homogénéité, on ne rétablira donc pas sur les châssis en façade latérale la teinte bleu clair identifiée par étude stratigraphique comme première couche des menuiseries de 1922.



Extrait du plan d'archives 1920 et photo IRPA de 1905, extraites de l'Etat de référence, 2017 © APEB

À propos de la modénature du pignon, l'étude stratigraphique fait référence à des « pilastres encadrant la fenêtre du pignon surmontés de chapiteaux. » Or, l'état initial du pignon n'est documenté par aucune photographie ancienne tandis que les documents d'archives montrent la présence sur le pignon de volutes (document 1920). Les recherches in situ devront être poursuivies en cours de chantier. Une proposition précise à cet égard devra être formulée après vérification par sondages sous l'enduit, et validée par la DPC.

#### **Zone inférieure de la façade latérale et devanture commerciale**

- × restitution de la porte d'accès aux étages, et des deux baies latérales,
- × démontage du caisson existant sur la partie supérieure de la devanture commerciale et de l'enseigne perpendiculaire.

La Commission souscrit aux propositions pour cette partie de la façade latérale. Suite à l'enlèvement à la demande de la CRMS, du caisson qui couronne la devanture existante, il sera décidé en cours de chantier et en concertation avec la DPC quel traitement apporter à cette portion de façade. Aucune intervention ne devra toutefois empêcher la remise en état de la devanture commerciale des années 1930 pour autant qu'elle subsiste sous le bardage en place (la requalification de la devanture n'est pas prévue dans cette campagne de travaux).

#### **Toiture**



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- × *remplacement des deux tabatières aménagées en partie basse de chaque versant de la toiture par deux nouvelles tabatières de grand format, situées en partie haute de chaque versant,*
- × *isolation par l'intérieur (la toiture est récente, déjà munie d'une sous-toiture mais pas encore isolée).*

La CRMS est favorable à ces options mais recommande de prévoir l'inspection et la révision de l'ensemble des raccords d'étanchéité en cours de chantier.

#### **B. INTÉRIEUR**

- × *réaménagement du hall d'entrée et reconfiguration des circulations verticales du 1<sup>er</sup> étage pour assurer le compartimentage et l'aménagement d'accès séparés pour le logement et le commerce,*
- × *modification du départ d'escalier vers le 2<sup>e</sup> étage, dépose et stockage de 2 cloisons vitrées,*
- × *aménagement du logement au 2<sup>e</sup> étage (chambres) et sous combles (pièce de vie),*
- × *compartimentage RF et isolation thermique intégrée entre les lambourdes des planchers,*
- × *maintien de l'escalier central, muni d'une nouvelle balustrade au niveau des combles,*
- × *cheminée arrière conservée et utilisée pour le passage des techniques,*
- × *restauration de la charpente (« à fermes et pannes ») laissée apparente.*

Afin de ne pas entraver la réaffectation des étages supérieurs en logement, la CRMS approuve les adaptations prévues des circulations verticales, y compris l'adaptation du départ d'escalier qui mène du 1<sup>er</sup> au 2<sup>e</sup> étage, ainsi que le nouveau garde-corps prévu à l'étage sous combles. Elle approuve également l'installation de cloisons pour la nouvelle distribution des espaces du 2<sup>e</sup> étage, à condition de conserver à leur endroit existant et de restaurer les deux portes anciennes qui referment la cage d'escalier à cet étage (début XIX<sup>e</sup> siècle ?). L'on adoptera également une logique de restauration pour tous les revêtements intérieurs, comme par exemple la mise en œuvre d'enduits respirants à base de chaux naturelle, ... (hormis le revêtement intérieur des pans de toiture).

A propos des isolations thermique et RF, la Commission préconise qu'elles soient intégrées en évitant autant que possible les démontages inutiles des structures anciennes. A cette fin, l'isolation entre les bureaux/commerce au +1 et le logement, qui prend tout son sens pour la protection RF, devrait être intégrée dans le faux plafond du 1<sup>er</sup> étage et non dans le plancher situé au-dessus. Au niveau du plancher des combles, l'isolation peut jouer un rôle acoustique mais elle ne pourra être acceptée que si elle n'occasionne aucun démontage supplémentaire de revêtements anciens. Elle ne sera donc mise en œuvre que si la restauration des revêtements anciens – plancher ou plafond – nécessite un démontage et que la zone entre lambourdes devient accessible. Le métré devra être adapté en ce sens.

#### **C. TRAVAUX DE STABILITE**

- × *vérification de la stabilité de l'ensemble des structures existantes de l'immeuble,*
- × *interventions localisées au niveau des maçonneries (ragréages, couturages),*
- × *contrôle de la structure en bois des planchers et de la charpente,*
- × *renouvellement des éléments de charpente disparus (aisseliers et liens),*
- × *en façade le contrôle des linteaux et des ancrages.*

Les interventions préconisées sont dans l'ensemble respectueuses du patrimoine et mesurées. Une fois le contrôle des structures réalisé, les propositions définitives de réparation, de renforcement ou de remplacement seront soumises pour accord préalable à la DPC, avant réalisation des travaux. Pour les



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

interventions au niveau des maçonneries, on retiendra un mortier à base de chaux hydraulique naturelle de faible hydraulicité ou une chaux aérienne. Les mortiers de ciment sont à priori refusés.

Pour la réouverture de l'imposte murée de la baie axiale du pignon, on préférera, côté intérieur, la mise en place d'un linteau préfabriqué en terre cuite plutôt qu'en béton.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN  
**D. RÉAFFECTATION DU 1<sup>ER</sup> ÉTAGE DE LOGEMENT EN COMMERCE**

La CRMS ne s'oppose pas à l'extension du commerce au 1<sup>er</sup> étage puisqu'elle n'entrave pas l'aménagement d'un logement de qualité aux étages supérieurs. En termes d'aménagement, cette extension, impose une reconfiguration des circulations verticales (voir ci-avant) dont l'impact reste limité. Ceci compte également pour le compartimentage incendie entre commerce et logement, qui doit de toute façon être réalisé qu'il y ait ou non extension du commerce.

**E. REMARQUES SUR LE CAHIER DES CHARGES**

Enfin, la CRMS formule les remarques suivantes sur les dispositions suivantes du cahier des charges.

CDC 03.03.01 Décapage des murs existants

Pas de décapage systématique s'il s'agit d'enduits traditionnels à la chaux encore en bon état.

CDC 08.02 Ponçage des éléments en bois visibles

Refus du ponçage des poutres qui resteront visibles au plafond du 2<sup>e</sup> étage. Ces éléments doivent rester enduits.

CDC 11.01.1 Remise en état de portes existantes

Pas de mise à nu de toutes les boiseries. Bois destiné à être peint.

CDC 11.03 Chambranle de fenêtres

Disposition de type contemporain qui ne convient pas ici. Ne correspond pas à la mise en œuvre traditionnelle. A supprimer. Retour enduit + tablette.

CDC 11.04 Escalier en bois

Pas de ponçage jusqu'au bois. Pas de finition verni transparent mat. Bois destiné à être peint.

CDC 13.01.1 Enduisage à la chaux

Pas de cornières en matière synthétique. Inox OK. Pas de plâtre dans l'enduit.

CDC 14.01 Faux-plafond en plaques de plâtre

Pas de structures suspendues ailleurs que pour le plafond du 1<sup>er</sup> étage assurant le compartimentage incendie entre le commerce et le logement et le faux-plafond des pièces d'eau du 2<sup>e</sup> étage. Au 2<sup>e</sup> étage, le plafond doit être fixé contre les gîtes comme actuellement.

CDC 15.03.1 Restauration et reconstitution de parquets

Pas de ponçage jusqu'à mise à nu pour les plinthes.

CDC 16.04 Vernis transparent extra mat

Concerne vitrification des marches, contre marches, mains courantes des escaliers menant du rez-de-chaussée aux combles. NON : éléments à peindre.





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

**F. CONCLUSION**

Cet avis est favorable moyennant les conditions suivantes :

- Restauration de la façade principale côté rue du Marché aux Herbes :
  - o en début de chantier, après pose de l'échafaudage, préciser situation existante et affiner le diagnostic ;
  - o faire un essai de décapage sur une zone cimentée : s'il s'avère trop difficile et destructif, conserver les cimentages ;
  - o restituer avec le plus de fidélité possible la modénature disparue des façades ;
- Restauration de la façade latérale côté rue du Marché aux Peaux :
  - o prévoir un essai de décapage de la peinture existante ;
  - o restituer avec le plus de fidélité possible le tracé des faux joints en façade latérale ;
  - o pour la finition peinte des deux façades : choisir un blanc cassé, teinte identique pour la façade principale et la façade latérale et faire valider le choix par la DPC et revenir à cette même logique néoclassique pour la finition peinte des châssis (ne pas rétablir la teinte identifiée par étude stratigraphique comme celle de 1922, bleu clair) ;
- Menuiseries extérieures (porte et châssis de fenêtre) :
  - o revoir le dessin des divisions des châssis du 1<sup>er</sup> étage de la façade principale côté rue du Marché aux Herbes (les dessiner sur le modèle de ceux proposés aux 2<sup>e</sup> étage et combles) ;
  - o intégrer les dispositifs de ventilation dans les baies de façon invisible ;
  - o prévoir pour tous les nouveaux châssis en façade des profils traditionnels ;
  - o préciser essence bois pour les nouvelles menuiseries de façade ;
- Toiture :
  - o Prévoir l'inspection et la révision de l'ensemble des raccords d'étanchéité ;
- Stabilité des structures existantes de l'immeuble :
  - o après contrôle des structures, soumettre les propositions définitives de réparation, de renforcement ou de remplacement pour accord préalable à la Direction du patrimoine culturel, avant réalisation des travaux ;
  - o pour les interventions au niveau des maçonneries, retenir un mortier à base de chaux hydraulique naturelle de faible hydraulicité (NHL2 ou NHL3,5) ou une chaux aérienne. Les mortiers de ciment sont à priori refusés. ;
  - o pour la réouverture de l'imposte murée de la baie axiale des combles, mettre en place un linteau préfabriqué en terre cuite plutôt qu'en béton.
- Intérieur :
  - o conserver les 2 portes palières du 2<sup>e</sup> étage à leur emplacement d'origine et, le cas échéant, les restaurer ;
  - o concernant les revêtements intérieurs : rester dans une logique de restauration, excepté pour le revêtement des pans intérieurs de la toiture dans les combles (càd : enduits respirants à base de chaux naturelle, ...) ;
  - o concernant l'isolation des planchers : pour l'isolation du plancher du 2<sup>e</sup> étage (entre les bureaux et le logement), installer l'isolation dans le faux-plafond plutôt que dans l'épaisseur du plancher (pour éviter tout démontage inutile et potentiellement destructif) ; ne pas mettre en place une isolation dans l'épaisseur du plancher des combles si celle-ci nécessite un démontage de revêtement ancien.
- Intégrer les remarques sur le cahier des charges mentionnées dans le présent avis.

Veuillez agréer, Madame la Directrice Générale Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE

C. FRISQUE

9/10



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

c.c. : BUP-DPC : I. Segura / [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) / Julie Vandersmissen  
BUP-DU : D. Gustin / Th. Jossart / [urban\\_avis.advies@urban.brussels](mailto:urban_avis.advies@urban.brussels)  
CRMS : C. Vandersmissen / Maxime B / [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels)