

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Monsieur Thibaut Jossart

Directeur

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry Wauters

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 01/07/2024

N/Réf. : BXL20173_727_PUN

Gest. : A. Heylen

V/Réf. : 2043-0065/02/2024-135PR

Corr DPC: A. Thiebault / P.Y. Lamy

NOVA : 04/PFU/1935891

Corr DU: D. Sourbi / J. Doignies

BRUXELLES. Grand-Place, 38

(= sont classés comme monument : les façades, toitures, caves, murs mitoyens et de fond de parcelle ainsi que les planchers / zone tampon UNESCO)

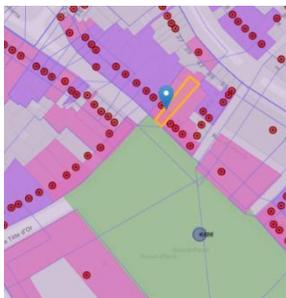
PERMIS UNIQUE: Régulariser, remettre en état ou modifier les aménagements infractionnels (INF/1742256)

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 19/06/2024, nous vous communiquons l'avis conforme favorable sous conditions émis par notre Assemblée en sa séance du 26/06/2024, concernant la demande sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE



L'arrêté du 19/04/1977 classe comme monument les façades et les toitures des immeubles entourant la Grand-Place à Bruxelles, dont la maison Sainte-Barbe située au n°38. Par arrêté du 7/11/2002 ont été classés par extension, comme monument, les caves, les murs mitoyens et de fond de parcelle, la façade arrière du corps principal, la façade du bâtiment annexe et les planchers du même bien. La maison est comprise dans la zone tampon UNESCO de la Grand-Place, Patrimoine mondial.

Localisation du projet (© Brugis) et façade en 2020 (extrait de la demande)

Reconstruit après le bombardement de Bruxelles en 1695 et dressé sur l'une des parcelles les plus profondes de l'îlot, le bien répond au plan type des habitations de la Grand-Place comprenant le corps principal et un bâtiment arrière, séparés par une cour. La maison a subi plusieurs campagnes de transformation qui ont cependant préservé son intérêt patrimonial et typologique. L'évolution historique du bien est détaillée par l'état de référence réalisé en 2021 sur demande de la DPC ¹.

La présente demande de permis unique vise à rénover le bien, à mettre fin aux dégradations (dont celles relevées par l'état de référence) et à régulariser les interventions effectuées vers 2001-2002, selon une demande de permis d'urbanisme non autorisée, ayant fait l'objet d'un PV de constatation d'infraction en 2020 (INF/1742256).

¹ ARCHistory – DDGM/Nicolas Gyömörey. *État de référence – Grand-Place, 38 – Avril 2021*

AVIS

La CRMS rend sur la demande un avis conforme favorable sous conditions. Elle se prononce comme suit sur les réponses données aux 13 infractions consignées dans le procès-verbal du 18/02/2020.

→ **Régulariser le châssis de fenêtre de la vitrine qui ne possède plus de divisions en plomb**

(constat 13 : la suppression des divisions en plomb des lumières supérieures de la vitrine et de la porte d'entrée de l'immeuble)

→ **Régulariser le percement du plancher destiné aux raccords techniques**

(constat 9 : le percement du sol du rez-de-chaussée au sous-sol)



La régularisation de la vitrine n'appelle pas de remarques d'ordre patrimonial. L'état actuel de la devanture répond à l'époque de référence qui correspond au projet de façade de 1914 et est visible sur les photographies anciennes. Selon ces images, renseignées par l'état de référence, les châssis de la devanture ne présentaient aucune division.

De même, le maintien en place des raccords techniques à l'intérieur de l'espace commercial ne soulève pas de remarques d'ordre patrimonial.

Projet de restauration de la façade, 1914 (AVB, NPP D 16) état de la vitrine le 20-06-2024 (photo CRMS)

Bien que la tente solaire qui surplombe la vitrine ne fasse pas l'objet de la demande, la CRMS réitère son avis rendu le 13/05/2020 à ce sujet. La largeur de la tente devra se limiter à celle de la vitrine du commerce et ne pas s'étendre à l'intégralité de la devanture, comme c'est actuellement le cas. La maison voisine, le n°37, peut être prise en exemple. Le caisson de la tente solaire devra être intégré au linteau de la fenêtre de la manière la plus discrète possible et peint en vert foncé.

→ **Remplacer la construction existante au droit de la cour intérieure : implanter une verrière au niveau du rez-de-chaussée et aménager un passage vitré au 1^{er} étage reliant les maisons avant et arrière**

(constat 1 : la suppression de la dépendance construite en 1907, dans l'extension du 1er étage)

(constat 2 : la suppression de la verrière installée en 1930 qui couvrait la cour)

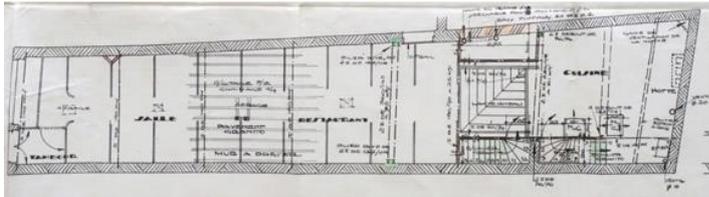
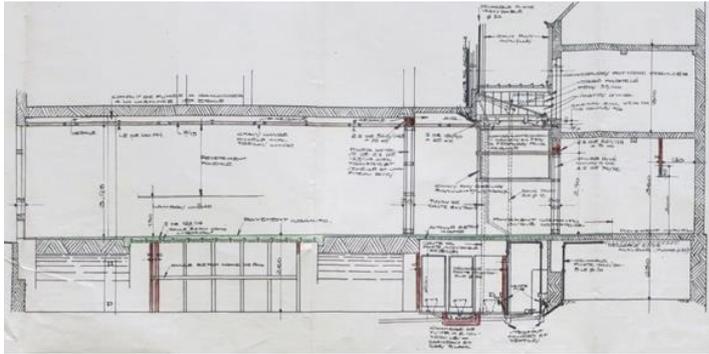
(constat 3 : la suppression du bâtiment de liaison situé au 1er étage entre les bâtiments principal et arrière)

(constat 4 : la mise en œuvre d'une extension en verre translucide au 1er étage entre les 2 bâtiments)

(constat 5 : la suppression partielle des façades sur cour et la mise en place de linteaux sur toute la largeur).



Façades donnant sur cour existantes et projetées (documents extraits de la demande)



La CRMS considère que la solution projetée est patrimoniale acceptable, car elle se rapproche de l'organisation historique autorisée en 1929.

Au XIXe siècle, l'escalier démarré du rez-de-chaussée du bâtiment avant avait été supprimé pour dégager l'espace commercial. L'escalier du *achterhuis* devint alors le seul accès aux étages et un couloir suspendu fut installé pour relier les bâtiments au 1^{er} étage. Dans les années 1930, la cour intérieure fut recouverte d'une structure vitrée.

Coupe et plan du RDC figurés sur le plan d'archives de 1929 (AVB, TP 35340)

La Commission approuve le retour à ce dispositif historique, à condition que les structures vitrées s'intègrent harmonieusement dans l'ensemble architectural et soient composées de profils les plus fins possibles.

→ Partiellement reconstruire les façades donnant sur la cour intérieure et les munir de nouvelles baies, équipées de châssis en bois peint avec double vitrage clair et garde-corps en verre clair

(constat 10 : le remplacement des fenêtres donnant sur la cour)

(constat 11 : le placement de garde-corps en façade arrière au niveau de la fenêtre du 3^{ème} étage)

La CRMS approuve le principe d'intervention, mais demande de mieux documenter l'état sanitaire de la façade arrière du bâtiment à rue afin de préciser la nature exacte et le degré d'intervention des travaux de restauration / restitution envisagés. Des sondages devront être effectués au droit des zones dégradées et des fissures observées au droit de certains linteaux. L'état de conservation sera réévalué en cours de chantier, après la dépose du volume central. Si en outre l'enduit de ciment s'enlève facilement lors des dérochages ponctuels sans abîmer les briques, on pourrait en profiter pour le dérocher complètement et le remplacer par un enduit pur chaux naturelle hydraulique.

Les mesures à prendre devront miser sur la conservation maximale des maçonneries anciennes. La restauration des façades devra se faire selon les règles de l'art, en respectant les points suivants, à intégrer au cahier des charges :

- utiliser un mortier traditionnel à la chaux naturelle hydraulique (pas de mortier bâtard dans des massifs anciens montés au mortier pur chaux : ragréages, réparation, remplissage de saignées),
- ne pas poser un doublage de plaques isolantes avec finition plâtre sur des maçonneries anciennes,
- réaliser les menuiseries dans un bois indigène et opter pour des essences utilisées habituellement en restauration : le chêne ou un résineux lourd (mélèze, yellow pine). Le padouk ou sapelli mentionnés dans la demande sont proscrits ;
- le cas échéant, intégrer les invisivents aux baies de manière invisible en les plaçant à l'intérieur de la battée;
- opter pour des garde-corps à lisses en fer forgé ou en métal laqué qui sont plus cohérents avec le style traditionnel de l'immeuble, que les dispositifs vitrés proposés ;
- pour la peinture sur bois, opter pour des peintures alkydes au solvant.

→ Régulariser la couverture en ardoises naturelles (remplaçant une toiture en zinc à tasseaux) et les 7 fenêtres de toit de type velux réalisées en 2001/2002

→ Régulariser les 2 dispositifs de conditionnement d'air installés en intérieur d'îlot

(constat 12 : remplacement des toitures du bâtiment principal et du bâtiment arrière)

(constat 6 : la pose de 5 fenêtres de toit en pignon sur le bâtiment principal et 2 sur le bâtiment arrière)

(constat 8 : l'installation de 2 climatiseurs sous les fenêtres du 2ème étage (façade arrière du bâtiment principal) ainsi que sur le toit du bâtiment arrière)

La situation de fait des toitures n'appelle pas de remarques d'ordre patrimonial. L'ardoise est un revêtement utilisé pour plusieurs toitures de la Grand-Place et ses abords (opter pour des couvre-murs traditionnels et non en béton comme proposé). Les fenêtres de toit ne sont pas visibles depuis l'espace public, sont correctement intégrées et éclairent des espaces de vie. Quant aux dispositifs de climatisation, et si ce type d'installations est réellement indispensable, ils devront être intégrés à des endroits plus appropriés architecturalement (teinte, modèles...).

→ Supprimer les mezzanines au 2^e étage du corps avant pour rendre aux combles leur volume initial

(constat 7 : l'aménagement de 2 mezzanines dans les combles du bâtiment principal)

La CRMS est favorable à la suppression des mezzanines, ce qui contribuera à remettre en valeur la charpente « à fermes et pannes » datant de l'époque après le bombardement de 1695, et rendra aux combles leur volume initial. Durant les travaux, toutes les précautions devront être prises pour conserver l'intégrité de cette charpente.

En conclusion les travaux envisagés par la demande renforceront la cohérence architecturale et historique du bien, pour autant que les travaux soient réalisés selon les règles de l'art en respectant les caractéristiques typologiques du bien (verrière, nouveaux châssis, barres d'appui, briques de remplacement, type d'enduit...). La CRMS constate cependant que la demande est fort succincte et peu précise, y compris quant à l'évolution historique du bien (état de référence, étude archéologique des caves et autres recherches préalables manquants dans le dossier du demandeur. Ces documents ont été mis à disposition de la CRMS par la DPC, par ailleurs).

Elle demande dès lors d'adapter le projet en fonction des susdites remarques et de soumettre tous les plans complémentaires, les dessins d'exécution, mock-up éventuels et échantillons à l'approbation préalable de la DPC. Une clause devra être intégrée à cette fin au cahier des charges.

Enfin, considérant l'intérêt archéologique du bâti et étant donné sa situation répertoriée dans l'Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, il y aura lieu d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant travaux et un accompagnement de ceux-ci par le Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel. Le permis devra dès lors être assorti d'une clause archéologique.

Veuillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c.c. à athiebault@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be