



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Madame Bety Waknine
Directrice Générale

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 06/10/2023

N/Réf. : BXL20469b_714_PUN
Gest. : A. Heylen
V/Réf. : 2043-0116/14/2022-558PR
Corr DPC: A. Totelin
NOVA : 04/PFU/1866346
Corr DU: W. Collart

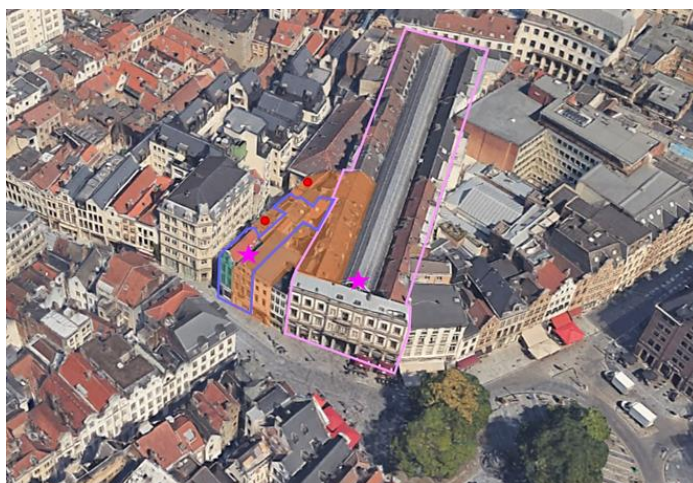
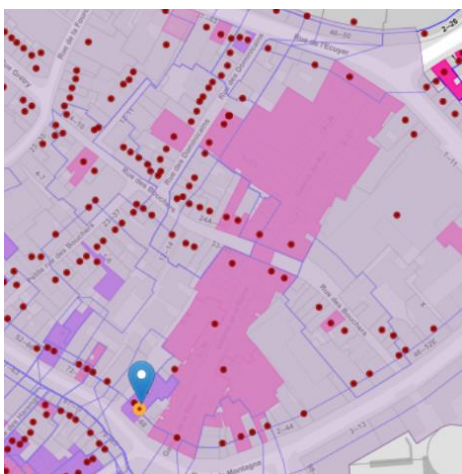
BRUXELLES. Rue du Marché aux Peaux, 1-13 / rue du Marché aux Herbes, 84-86 / Galerie de la Reine, 2-16
DEMANDE DE PERMIS UNIQUE : Rénover et étendre six immeubles dans l'îlot délimité par la rue du Marché aux Peaux, la rue du Marché aux Herbes et la Galerie de la Reine. Développement d'une mixité fonctionnelle et de la réhabilitation des logements aux étages.

Avis conforme de la CRMS

Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 06/09/2023, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 27/09/2023, concernant la demande sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL



Localisation du projet (© Brugis et © Google Streetview)

La demande de permis concerne la reconfiguration d'une partie de l'îlot circonscrit par les rues du Marché aux Herbes (indiquée plus loin dans l'avis comme rue du MAH) et du Marché aux Peaux (rue du MAP) et par la Galerie de la Reine. Le périmètre d'intervention est couvert par les mesures de protection suivantes.

- Les Galeries royales Saint-Hubert sont classées comme monument par arrêté du 19/11/1986.
- L'arrêté du 23/03/2003 classe comme ensemble les maisons à façades baroques situées rue du Marché aux Herbes 82 et 84 (n° 82 pas concerné par la demande). Cet ensemble intègre l'ancienne cour du n° 84, plusieurs constructions situées en intérieur d'îlot, la maison donnant sur la rue du Marché aux Peaux, 7 ainsi que l'ancien passage qui rendait la cour autrefois accessible depuis la rue du MAP.
- La zone de protection de cet ensemble comprend notamment la partie avant de la maison n° 86, partiellement concernée par le projet.
- La maison située au n° 1-5 de la rue du Marché aux Peaux ainsi que l'entrepôt situé au n° 13 de la même rue sont inscrits à l'Inventaire du patrimoine architectural.
- Le terrain est compris dans la zone tampon UNESCO.

Le dossier est assorti du document « État de référence – rue du Marché aux Herbes 84 » qui traite les biens appartenant à l'ensemble classé ainsi que les maisons 86 rue du MAH et 9 rue du MAP, non classées. La CRMS se réfère à cette étude pour ce qui concerne l'intérêt patrimonial des biens et leur évolution historique.

Aujourd'hui, les constructions visées sont toutes reliées entre elles. Si elles ont conservé plusieurs éléments patrimoniaux, l'état de référence indique aussi les nombreuses transformations qui ont dénaturé le bâti historique.



Façades à rue et sur cour (photos jointes à la demande)

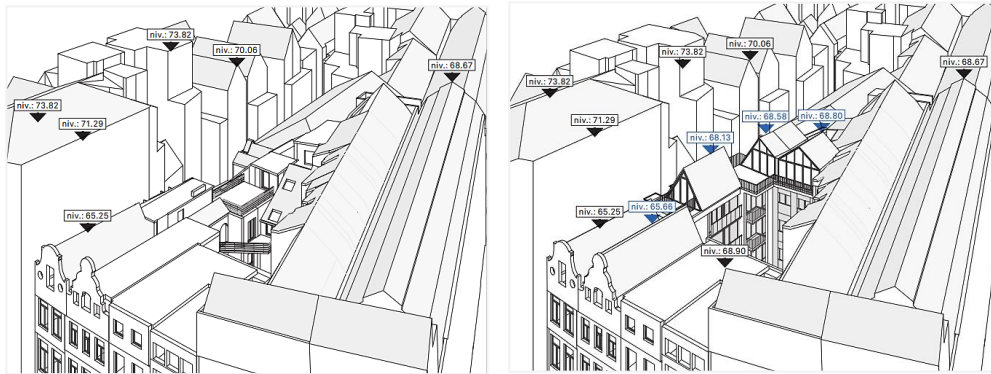
LA DEMANDE

Le projet vise la rénovation et l'extension des bâtiments sous rubrique et leur transformation en un complexe de 16 logements situés aux étages et 4 commerces situés aux rez-de-chaussée. Les logements sont organisés autour de la cour intérieure transformée en patio et distribués par deux noyaux verticaux, accessibles depuis la rue du MAP. L'ancien passage situé au n° 5 de cette rue accueille l'accès au local de vélos, prévu dans l'ancien espace commercial de cet immeuble.

La demande intègre en plus la requalification de 3 logements situés aux étages supérieurs de la Galerie de la Reine, 2 à 16 et accessibles par celle-ci.

Cette opération a fait l'objet d'une réunion de projet en date du 21/09/2021, en présence de la CRMS et de la DPC. La restauration de la façade 84, rue du MAH a été autorisée par permis du 30/10/2019 avec un avis

conforme de la CRMS du 11/09/2019. Elle est exclue du présent dossier (avis conforme : https://crms.brussels/sites/default/files/avis/643/BXL21569_643_Marche_aux_Herbes_84_1.pdf)



Axonométries des états existant et projeté et projet de façades de la rue du Marché aux Peaux (documents joints à la demande)

Les principales interventions du projet consistent à :

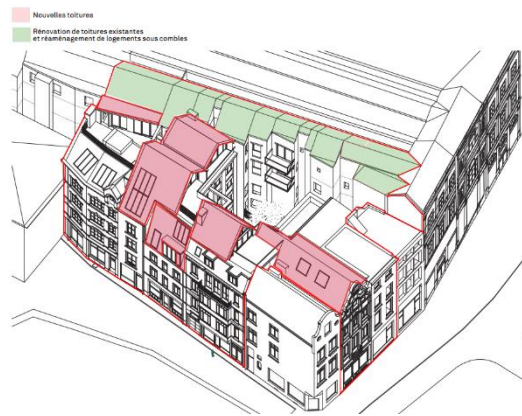
- restituer la toiture à versant au 84, rue du Marché aux Herbes (MAH) et augmenter les volumes de toitures de la rue du MAP, au-dessus des hauteurs de corniche existantes ;
- réaménager les intérieurs en conservant les murs mitoyens et les anciennes structures portantes ;
- rationaliser les circulations verticales ainsi que les niveaux. La structure en béton du n° 7 rue du MAP, qui ne respecte pas la composition de façade, est remplacée ;
- démolir et reconstruire l'ancienne maison arrière datant de 1860 ainsi que certaines façades sur cour. Les façades arrière, y compris celles des 84 et 86, rue du MAH sont rendues plus performantes et adoptent une nouvelle composition / expression (revêtement de briques claires) ;
- restaurer les façades donnant sur la rue du MAP : renouveler l'enduit des façades néoclassiques, isoler l'ensemble des façades par l'intérieur et placer de nouvelles menuiseries en bois (aérateurs intégrés à l'aide de grilles non visibles depuis la rue) ;
- rénover et transformer les façades arrière de la Galerie de la Reine (enduit sur isolant, châssis bois, pose de balcons) et poser un enduit de ton blanc sur isolant sur le pignon de gauche des Galeries.

AVIS

La CRMS émet sur la demande un avis conforme favorable sous conditions.

De manière globale, ce projet présente un bilan positif en réutilisant un bâti ancien particulièrement complexe pour y intégrer un ensemble de logements qualitatifs. L'installation de commerces aux rez-de-chaussée de la rue du MAP permettra en outre de redynamiser la rue, au regard de son nouveau contexte urbanistique. Compte tenu de la valeur patrimoniale de l'ensemble, selon la Commission, sa reconfiguration importante n'est toutefois acceptable que si elle s'assortit aussi de la conservation maximale des éléments patrimoniaux de valeur et qu'elle préserve une lisibilité optimale du bâti ancien. La CRMS estime que le projet pourrait être amélioré sur ce volet. Elle demande de développer une approche de restauration plus fine pour les éléments patrimoniaux en tenant compte des points suivants. Les documents complémentaires, les détails techniques et les dessins d'exécution devront être soumis à l'accord préalable de la cellule travaux de la DPC.

**** Revoir à la baisse le projet de toitures des maisons en intérieur d'îlot et donnant sur la rue du MAP.***



Telles que proposées, les surhausses (disproportionnées) introduisent une rupture avec les immeubles existants, au détriment de leurs qualités architecturales. La Commission demande d'ajuster la volumétrie des nouvelles toitures et d'adapter leur expression à la typologie des biens existants (se limiter à un niveau sous combles, ne pas uniformiser l'expression des toitures).

Pour pouvoir évaluer l'impact visuel des modifications, le dossier devra renseigner plus en détail les perspectives vers les futures constructions, depuis la rue du MAH ainsi que depuis l'impasse de la Tête de Bœuf.

Axonométrie des modifications de toitures jointe à la demande

**** Mieux différencier les façades donnant sur le futur patio.***



Axonométries des façades sur cour : état existant et projeté + photomontage (joint à la demande)

Selon la Commission, l'expression proposée pour les façades sur cour présente un aspect trop uniforme et patrimoniallement inadéquat, dû à l'application d'un même parement de briques sur toutes les façades ainsi qu'à leur composition trop unitaire.



Pour davantage référer à la configuration du bâti historique, la Commission demande, au minimum, de réserver un traitement particulier et de conserver la façade avec baies en plein cintre du volume hors œuvre, attenant au n° 1-5 rue du MAP. Réalisé vers 1800 et ensuite réaménagé dans les années 1860, il s'agit d'un élément d'importante valeur patrimoniale (voir l'état de référence).

À remarquer que la note explicative jointe au dossier mentionne la récupération éventuelle des deux châssis cintrés à l'intérieur des logements. Or, les plans ne donnent aucune indication à ce sujet.

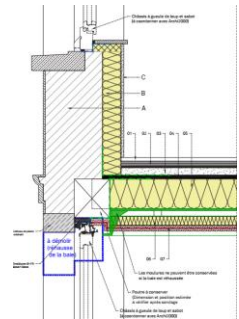
Corps de bâti hors œuvre avec baies en plein cintre (photos jointes à la demande)

Dans un même objectif, la composition des façades arrière des 84 et 86, rue du MAH devrait être affinée en explorant la possibilité d'évoquer la composition des façades d'origine.

*** Préciser le projet pour la maison classée située 84, rue du MAH :**



57, Rue du Marché aux Herbes, 84, Premier étage. Pièce à rue.



Plafonds moulurés présents au 1er étage et coupe de principe dans une baie agrandie (documents joints à la demande)

- préciser le projet de conservation et de mise en valeur des **plafonds moulurés** (le plafond mouluré au +1 pourrait dater du dernier du ¼ du XVIIIe, d'après son style). Ce point suppose une coordination optimale du présent projet avec le chantier de restauration de la façade n° 84. Pour les espaces côté rue, les documents graphiques renseignent en effet la disparition de moulures suite à l'agrandissement de certaines baies de façade. Cette modification des baies semble s'être décidée suite aux sondages qui ont eu lieu en cours du chantier de façade. Or, si les plafonds présentent un intérêt patrimonial et si la restauration de façade renseignée ne permet pas de les conserver, la Commission préconise de ne pas procéder à l'agrandissement des baies. Avant toute décision définitive sur ce point, les plafonds devront faire l'objet d'un examen plus précis et de sondages, dont les conclusions devront être présentées à la DPC.

Dans ce cadre, la Commission s'interroge aussi sur la typologie des **menuiseries** renseignées sur les coupes techniques jointes au dossier. Celle-ci ne semble pas conforme à celle renseignée par la demande de permis relative à la façade, qui ne prévoyait pas d'aérateurs intégrés aux baies, contrairement à la proposition actuelle. Elle demande que la solution retenue soit respectueuse de la valeur patrimoniale et soit soumise à la DPC pour approbation ;

- garder les anciens **planchers** à larges planches visibles dans les futurs logements au lieu de les masquer sous une chape comme proposé. Cette remarque compte pour tous les planchers anciens qui subsistent dans l'ensemble des constructions.

*** Poursuivre l'étude à propos des circulations verticales intégrées au n° 11-13, des distributions intérieures et des niveaux des immeubles sis 7 à 13 rue du MAP en fonction de la conservation des structures anciennes, en particulier du n° 9.** De tous les immeubles qui donnent sur la rue du MAP, la

maison n° 9 est celle qui a le mieux conservé ses structures anciennes. Construite en 1858 en remplacement d'une maison datant de la reconstruction, elle a gardé sa structure en bois ancienne qui pourrait même avoir été récupérée de la maison préexistante. Les caves le sont de toute façon. Bien qu'elle ne soit pas couverte d'une mesure de protection proprement dite, la Commission plaide donc pour une conservation maximale de ses structures anciennes.

*** Adopter une approche de restauration plus conservatrice pour les façades à rue de la maison classée sise 7 rue du MAP et celle du n° 9, non classée.** Les deux biens méritent une même approche patrimoniale, à savoir :

- préciser le traitement des façades dans le respect du patrimoine. Actuellement enduites d'un cimentage, elles étaient originellement probablement enduites à la chaux. Des sondages stratigraphiques et des essais de dérochage sont dès lors à réaliser pour fonder les options de restauration de ces façades qui devront être soumises à l'approbation de la DPC en fonction des résultats ;
- maintenir, restaurer et améliorer les performances énergétiques/acoustiques des châssis du 1^{er} étage du n°7 (en T, type fin XIXe) et des 1^{er} et 2^e étages du n°9 (1858). Les châssis de remplacement devront adopter une même typologie traditionnelle. Les dessins de détail restent à fournir ;
- préciser le projet de restauration de la devanture du n° 7 (études stratigraphiques à mener, préciser le type de vitrage, etc.).

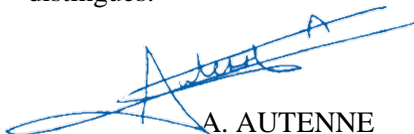
*** Inventorier et documenter les éléments appartenant à l'ancien cabaret « Le Grenier aux Chansons »** qui était installé au 1-3, rue du MAP. Cette documentation devra être mise à disposition de la DPC avant toute décision définitive sur la transformation du rez-de-chaussée en local pour vélos.

*** Inventorier et préserver en état les caves anciennes sur l'ensemble de la parcelle**, dont certaines remontent à la période d'avant le bombardement.

*** Prévoir une étude archéologique du bâti menée par la cellule archéologie de la DPC.** Cet ensemble se trouve au cœur même du centre historique de la ville médiévale ayant souffert des bombardements de 1695. Malgré plusieurs transformations, toutes les maisons recèlent potentiellement un patrimoine architectural plus ancien allant même parfois jusqu'au 14e siècle. L'étude à mener devra comprendre une archéologie de sous-sol, de même qu'une étude des toitures et des caves, à prévoir en coordination avec l'agenda des chantiers. Les découvertes faites par l'étude pourraient impliquer des adaptations au projet.

*** Pour l'isolation du pignon latéral des Galeries royales Saint-Hubert, différencier la teinte de celle de la façade principale et traiter ce pignon dans un ton plus neutre (pas du blanc).** Les autres travaux proposés sur l'enveloppe extérieure de la Galerie de la Reine n'appellent pas de remarques d'ordre patrimonial.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. à : wcollart@urban.brussels ; wcollart@urban.brussels ; atotelin@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ;
restauration@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; tjacobs@urban.brussels ;
avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be ;