

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale  
**Monsieur Ph. PIEREUSE, Directeur f.f.**  
*Direction des Monuments et des Sites –*  
*A.A.T.L.*  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/Réf. : AA/2043-0564/01/2009-369PR  
N/Réf. : GM/Bxl2.1475/s.529  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue de l'Hôpital, 29. Ancien Hôtel de Flandre. Restauration et réaménagement en bureaux. 2<sup>e</sup> avis de principe de la CRMS.  
(Gestionnaire du dossier : Mme Aurélie AUTENNE).

En réponse à votre lettre du 26/11/2012 2010 sous référence, envoyée par Email, nous vous communiquons l'avis de principe émis par notre Assemblée en sa séance du 28/11/2012 concernant l'objet susmentionné.

La demande d'avis de principe porte sur un deuxième avant-projet de restauration et de réaffectation en bureaux de l'ancien hôtel de Flandre. L'hôtel est partiellement classé comme monument, à savoir *les façades latérales et une partie de l'intérieur précisé comme suit : les anciennes caves, la totalité de la cage d'escalier, les salles de l'aile avant aux premier et deuxième étages, en ce compris la pièce à front de rue, les salles de l'aile arrière aux rez-de-chaussée et premier étage de l'immeuble sis 29 rue de l'Hôpital).*

Malheureusement cet arrêté exclut certaines parties du bâtiment qui sont intéressantes sur le plan patrimonial (telles que la serre Derycker, la façade avant de la rue de l'Hôpital, etc.). La CRMS rappelle, dans ce cadre, l'histoire mouvementée de l'hôtel dont les origines remontent au XVII<sup>e</sup> siècle. Sa configuration se caractérisait alors par la disposition en H des différentes ailes autour d'une cour à rue et d'un jardin à l'arrière. En 1847, l'hôtel majestueux fut loti en trois parcelles qui ont chacune évolué de manière indépendante. La parcelle de droite (qui nous occupe) est la seule à avoir conservé une partie de l'ancien hôtel, quoique fortement transformée. En 1859, suite à la création de la rue de l'Hôpital (milieu du XIX<sup>e</sup> siècle), le corps avant de l'ancien hôtel fut remplacé par une maison néoclassique (réalisée selon un permis de bâtir de 1848), tout en récupérant les anciennes caves (datant probablement du XVII<sup>e</sup> siècle) ainsi que les volumes arrière (ancien corps de logis) et la cage d'escalier monumentale de l'hôtel de Flandre. Cette maison néoclassique fut elle-même quasi entièrement reconstruite en 1898 (arch. P.J. Peeters) et remplacée par une maison d'un gabarit plus important. Avant cette transformation, d'autres interventions significatives ont marqué le bâtiment, tel que la construction, contre la façade arrière, d'une élégante serre par l'architecte Derycker en 1887. Durant tout le XX<sup>e</sup> siècle, les différentes constructions ont encore subi des transformations plus ou moins lourdes.

Le dossier qui est introduit aujourd'hui pour avis de principe comprend une série d'études préalables, à savoir une étude historique, une étude stratigraphique des salons du 1<sup>er</sup> étage et de la cage d'escalier, une étude sanitaire des éléments de structure (stabilité), une étude phytosanitaire ainsi qu'un inventaire de l'amiante. Ces études permettent de comprendre plus précisément l'évolution du bâti et de mieux évaluer les propositions d'intervention ainsi que leur impact sur le plan patrimonial. La demande porte, en outre, sur une nouvelle mouture de l'avant-projet et comprend déjà une série de détails (notamment des menuiseries).

De manière générale, la CRMS se réjouit de la qualité et de la clarté du dossier. Elle salue les efforts qui ont été effectués, avec la DMS (qui a pris à sa charge l'étude stratigraphique), pour documenter et analyser le bâtiment. Elle en félicite les auteurs de projet et le maître de l'ouvrage.

Sur base des résultats des études préalables et des réponses aux remarques précédentes de la CRMS, le projet a évolué par rapport à la version examinée en novembre 2011. Dans sa nouvelle mouture, il contribue de manière générale à la remise en valeur du patrimoine. Toutefois, la Commission estime que certains aspects devraient d'être réétudiés ou revus afin de conserver davantage les caractéristiques de cet hôtel de maître à la fois exceptionnel et complexe, tant au niveau architectural que sur le plan historique.

### **Réflexion générale sur l'époque de référence**

Il n'est pas évident de définir un état de référence exhaustif pour guider la restauration tant le bâtiment a subi des remaniements. L'étude historique démontre la complexité des transformations successives, ce que les études stratigraphiques menées par l'IRPA confirment. Le retour à l'une ou l'autre époque de référence (telle que le XVIII<sup>e</sup> ou le XIX<sup>e</sup> siècle, qui ont le plus marqué le bâtiment) entrerait inévitablement en conflit avec les transformations apportées à d'autres époques : ainsi le retour au XVIII<sup>e</sup> siècle pour la partie la plus ancienne de l'hôtel ne serait pas compatible avec les transformations importantes qu'elle a subies au XIX<sup>e</sup> siècle. Le choix du XIX<sup>e</sup> ne pourrait, à son tour, pas être suivi jusqu'au bout car il se heurterait aux transformations du XX<sup>e</sup> siècle (par ex. dans la cage d'escalier, où la restitution des décors remarquables du XIX<sup>e</sup>, à savoir les peintures de faux-marbre, poserait la question du traitement du surhaussement de 1923). Il paraît donc difficile de privilégier la lecture d'une seule époque sans rencontrer des obstacles à la cohérence et à la chronologie.

Vu la complexité du bâtiment, la CRMS estime qu'il y a lieu d'adopter une attitude prudente et assez pragmatique, respectant les différentes phases de construction et l'ensemble des éléments qui sont qualitatifs du point de vue patrimonial.

A cette fin, ***la Commission encourage une approche qui permet de préserver et de mettre en valeur le bâti tel qu'il nous est parvenu jusqu'ici en le préservant comme une sorte de « palimpseste », sans privilégier un état précis et sans effacer les couches antérieures intéressantes.*** Dans une telle approche, l'ajout d'une « nouvelle couche » délicate, là où c'est nécessaire, est possible pour autant que l'on mise sur la requalification des éléments significatifs et sur l'amélioration de la lisibilité et de l'intelligibilité du bâtiment.

### **Options de restauration**

La Commission constate que la ligne de conduite, indiquée ci-dessus n'est pas contradictoire avec les grandes lignes du projet et ne remet pas en cause ses grandes options. Toutefois, elle devrait être appliquée de manière systématique. Dans ce cadre, certaines propositions parfois lourdes, qui ont tendance à privilégier une époque en effaçant des traces ou des éléments significatifs d'autres phases doivent être revues.

Par ailleurs, la CRMS demande d'appliquer aussi rigoureusement que possible la règle générale en matière de restauration qui consiste à privilégier la conservation/restauration au remplacement partout où c'est possible (sauf pour les éléments sans intérêt qui gênent la lecture du bâtiment). La Commission demande, dès lors, de revoir certaines propositions dans le sens d'une approche plus « douce ».

### **- Cage escalier monumentale**

La cage d'escalier a subi des transformations importantes, notamment « l'amputation » de sa 2<sup>e</sup> volée (1847) et le surhaussement d'un niveau (1923). Bien que les études stratigraphiques documentent les finitions liées à chacune des phases historiques, ***l'option formulée dans le dossier de ne pas privilégier pour la restauration des murs et plafonds un état de référence précis*** (tel que les faux-marbre du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, comme le suggère l'étude de l'IRPA) ***se justifie dans ce cas***. Ce choix entre dans la réflexion générale qui a été développée ci-dessus. La Commission encourage la mise en valeur de la cage d'escalier dans sa configuration actuelle. ***Au niveau des finitions, l'application d'une teinte neutre qui souligne les qualités spatiales de la cage d'escalier est donc adéquate*** La suggestion de repeindre la cage d'escalier dans un blanc uniforme (cf. note d'intention – chapitre 8) devrait toutefois être revue car le « blanc » banaliserait cet espace monumental et en ferait apparaître les moindres défauts. Une autre teinte sera dès lors proposée.

***L'ensemble des couches antérieures sera préservé sous la nouvelle couche.*** La création de fenêtres stratigraphiques (avec des dimensions suffisamment importantes) permettra, en outre, de rendre lisible la trace des décors historiques les plus significatifs.

Dans le même esprit, il ne semble pas opportun de retourner à une des finitions antérieures qui ont été retrouvées sur la rampe d'escalier en bois. Outre le fait que les études n'ont pas permis de lier ces finitions successives à une époque précise, ***la restauration de l'état actuel*** (léger nettoyage et retouches où cela s'impose) paraît aussi l'option la plus cohérente dans le cadre d'une philosophie de maintien maximal de l'histoire du bâti. Des « fenêtres sur le passé » pourraient également être ouvertes pour rendre les autres finitions historiques visibles à certains endroits.

Les miroirs existants au 1<sup>e</sup> palier intermédiaire, qui évoquent l'ampleur de l'escalier d'origine à double volées, seront conservés et restaurés. On pourrait éventuellement réfléchir à une intervention semblable au 2<sup>e</sup> palier intermédiaire supérieur.

L'option de dégager les paliers et d'enlever certains ajouts peu qualitatifs dans l'objectif de souligner la monumentalité de la cage d'escalier et d'améliorer la lisibilité de ses caractéristiques spatiales pourrait être poursuivi. La CRMS ne s'oppose pas à l'enlèvement de la cloison du palier du 1<sup>e</sup> étage qui a été ajoutée tardivement car elle présente des problèmes de stabilité et s'articule maladroitement sur les espaces attenants (la cloison est placée au ras des baies). Elle observe cependant qu'il est peu vraisemblable que les paliers du 1<sup>e</sup> et du 2<sup>e</sup> étage n'aient pas été cloisonnés à l'origine car ses nouvelles proportions seraient atypiques et peu harmonieuses. ***Elle demande de poursuivre l'étude sur ce point*** (les traces d'un cloisonnement plus ancien subsistent-elles sur ces paliers ? Quelques sondages supplémentaires pourraient éclaircir ce point. Une recherche pourrait également être menée sur des cages d'escalier comparables du XVIII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> s.).

### **- Rez-de-chaussée de l'ancienne aile nord :**

Etant donné que l'aile nord a subi d'importantes transformations, tant au niveau de sa façade (cf. infra) que des intérieurs, il apparaît peu opportun de retourner au niveau de sol d'origine. Outre l'ampleur de ces travaux (le sol d'origine se situait à un niveau beaucoup plus bas), cette opération créerait des problèmes de raccord, notamment avec la serre, la cage d'escalier et le jardin. Enfin, une réflexion doit encore être menée sur l'ensemble des nouvelles finitions à mettre en œuvre pour valoriser le rez-de-chaussée de l'ancienne aile nord (revêtements de sol, finitions des murs et plafonds).

### **- Salons du 1<sup>e</sup> étage de l'ancienne aile nord :**

La volumétrie originelle des deux salons a été modifiée au XIX<sup>e</sup> siècle par l'ajout d'un plafond plus bas que celui d'origine (des traces du plafond plus ancien on, en effet, été découvertes au-dessus du plafond existant). Cette découverte explique le fait que la partie supérieure des impostes des châssis est cachée (elle reste visible de l'extérieur). Le plafond existant est vraisemblablement contemporain du décor existant (pilastres ioniques) qui appartient également au XIX<sup>e</sup> siècle. Les sondages stratigraphiques montrent que ce décor était initialement peint dans des tonalités grises. Etant donné que les couches ultérieures et notamment la couche bleue existante ne présentent

pas un intérêt patrimonial, le retour au schéma chromatique du XIXe paraît judicieux. Il rendrait ce décor architectural plus cohérent et améliorerait la lisibilité spatiale des salons. Le plancher existant devra être conservé au maximum et restauré.

**- Serre de Derycker :**

Ce dispositif, ajouté en 1887 (et rehaussé en 1923), présente un intérêt indéniable sur le plan patrimonial, malgré qu'il n'ait pas été repris dans les éléments classés. Dans le 1<sup>e</sup> avant-projet, on proposait de restituer la serre dans son état d'origine. Aujourd'hui, on propose sa démolition (serre et rehausse) pour dégager la façade arrière « d'origine » de l'hôtel de Flandre. **La Commission ne souscrit pas à cette option. Elle considère cette serre comme un élément intéressant de l'histoire de l'hôtel qui mérite d'être conservé et restauré.** En outre, et bien qu'il ne présente pas un intérêt patrimonial particulier, **le surhaussement de la serre devrait également être maintenu** par souci de cohérence avec la conservation du 2<sup>e</sup> étage (contemporain du surhaussement de la serre). Le maintien du « surhaussement » évitera des travaux de démolition lourds (et les risques qui y sont liés au niveau de la stabilité) ainsi qu'une restitution hypothétique de la façade du XVIIIe siècle (contrairement à cette intention exprimée dans la note explicative, l'avant-projet montre un traitement contemporain de cette façade).

**- Façade de l'ancienne aile nord :**

Les interventions prévues sur les châssis ne sont pas tout à fait cohérentes. D'une part, on propose de maintenir et de restaurer les châssis du 1<sup>e</sup> étage dans leur état existant (châssis XVIIIe remaniés au XIXe, avec des impostes partiellement cachés par le plafond XIXe à l'intérieur). Si cette option est cohérente par rapport à la conservation des salons de cet étage (présentant un décor XIXe également), la proposition d'équiper les châssis du rez-de-chaussée de petit-bois en se référant au XVIIIe ne l'est pas (au vu des transformations ultérieures que ce niveau a subi et de l'impossibilité générale de restituer l'état XVIIIe). **Les châssis existants devraient donc être conservés (et restaurés) dans leur configuration actuelle.**

La Commission accepte, par contre, le principe de rouvrir les baies murées de ce niveau : il s'agit d'une intervention qui mettra en valeur les qualités spatiales des pièces du rez-de-chaussée et qui améliorera la lisibilité des volumes ainsi que de la façade. Elle s'interroge, dans ce cadre, sur l'option de ne pas rouvrir la baie de la dernière travée.

**Les nouveaux châssis à placer dans les baies rouvertes pourraient s'inspirer du modèle des châssis existants dans les autres travées de ce niveau, tout en le simplifiant éventuellement.**

La double porte entre la serre et le salon attendant devra être maintenue (ce qui va de pair avec la conservation de la serre).

**- Les salons de la maison à rue :**

De manière générale, le projet est très respectueux du bâtiment « 1898 » dont les salons du 1<sup>e</sup> étage sont classés. La CRMS se réjouit du fait que l'implantation d'un nouvel ascenseur dans les pièces du milieu a été abandonnée. L'ensemble des décors seront maintenus et remis en état sans toutefois restituer en détail le schéma chromatique d'origine. La Commission approuve cette option pour autant que les décors d'origine soient documentés (études stratigraphiques à réaliser, éventuellement en cours de chantier, et ouverture de « fenêtres de mémoire » en cas de découvertes particulières). Ces décors seront maintenus en sous-couches sous une nouvelle finition de surface de qualité (teintes à déterminer).

**Recommandations et remarques sur les aménagements liés à l'affectation en bureaux.**

Le projet comprend une série d'interventions et d'aménagements qui sont liés à la réaffectation de l'ancien Hôtel de Flandre en bureau, une option qui avait déjà été acceptée par la CRMS dans son premier avis de principe. La réflexion doit être poursuivie sur certains de ces aménagements afin de les intégrer davantage dans le bâti existant.

**- Implantation d'un ascenseur**

La Commission apprécie l'abandon de l'emplacement prévu pour l'ascenseur dans le projet précédent. Deux nouvelles implantations sont proposées: la première dans la cage d'escalier

monumentale, la deuxième dans la petite cour (aujourd'hui couverte) qui serait couverte d'un nouveau lanterneau. La Commission ne souscrit pas à la première proposition qui irait à l'encontre de l'objectif de restituer à la cage d'escalier sa spacialité. Elle impliquerait par ailleurs des interventions lourdes sur des éléments classés et entraînerait une perte de matière historique.

***L'alternative (implantation de l'ascenseur dans la petite cour intérieure) pourrait, par contre, être acceptée pour autant que l'on étudie une solution pour placer l'ascenseur entièrement en dehors de la zone classé. A cette fin, les dimensions de l'ascenseur devraient être réduites au maximum (ascenseur sur mesure ?).***

#### **- Aménagement du rez-de-chaussée (ancienne aile nord)**

Dans la pièce arrière, on prévoit l'aménagement d'un petit « studio » équipé d'un bloc sanitaire au milieu de la pièce. La CRMS ne souscrit pas à cet aménagement. Si un studio (logement de fonction ?) était souhaité par le futur occupant, il conviendrait de l'aménagement dans un espace moins significatif, par exemple au 2<sup>e</sup> étage, dans le surhaussement de 1923.

#### **- Aménagement de la cave**

A ce stade-ci, aucune information n'a été fournie sur la future utilisation des caves.

#### **- Accès à la toiture et aménagement d'une terrasse**

La Commission accepte l'aménagement d'une terrasse en toiture. Cependant, l'implantation du nouvel escalier vers la toiture (et vers les combes de la maison à rue) ne semble pas adéquat et devrait être revu en fonction du maintien du surhaussement de la serre de Derycker (cf. supra). Si l'escalier existant peut éventuellement être remplacé, le nouvel escalier pourrait être intégré dans ce « surhaussement », tout en agrandissant quelque peu le volume existant en toiture, si cela s'imposait. On pourrait aussi préserver et restaurer l'escalier existant et maintenir les proportions actuelles du palier (cf. remarque précédente sur les proportions d'origine des paliers).

Le garde-corps de la terrasse pourrait être placé en retrait de la façade de manière à réduire sa visibilité.

#### **- Façade à rue :**

Aux étages, cette façade sera soigneusement restaurée, y compris les châssis. La Commission encourage cette démarche ainsi que le remplacement de la vitrine existante. Le dessin proposé en remplacement n'est toutefois pas satisfaisant (grande baie vitrée). La modification de la vitrine est conditionnée par la présence d'une poutre béton, difficile à enlever, mais le maintien de cet élément ne devrait pas constituer un obstacle pour ***améliorer la composition de la nouvelle vitrine : au lieu d'une grande baie vitrée, celle-ci devrait contribuer à donner une base plus massive à la façade.*** L'étude de ce dispositif doit être poursuivie : on veillera à un bon équilibre entre les parties pleines et vides, de manière à donner une « assise » et à restituer une cohérence entre la nouvelle devanture et le restant de la composition de la façade.

#### **- Aménagement paysager du jardin**

L'aménagement du jardin n'a pas encore fait l'objet d'une étude. Le projet devra être complété sur ce point. Dans ce cadre, il y a lieu de documenter les rocailles qui existeraient dans le jardin et de les intégrer dans la réflexion sur son aménagement.

### **Aspects techniques**

#### **- Techniques spéciales :**

De manière générale, la CRMS encourage l'auteur de projet dans sa démarche de chercher à intégrer les techniques sans abîmer le patrimoine (niches, dessus de plafond, espaces sous toiture, gaines existantes,...). Les détails liés aux nouvelles installations techniques devront être fournis dans le dossier introduit dans le cadre de la demande de permis unique.

#### **- Etude sanitaire des éléments de structure**

La CRMS s'interroge sur certaines propositions, émanant de ce rapport, qui seraient pénalisantes pour le patrimoine. Il s'agit notamment des propositions relatives aux paliers de l'escalier

monumental pour lesquels on propose « une dépose-repose des planchers avec calage de remise à niveau » et celles concernant le traitement de toutes les structures de plancher (soit par le démontage des plafonds soit par le démontage des plafonds). De manière générale, elle préconise des interventions plus légères (renforcements ponctuels là où ces nécessaires) permettant de conserver au maximum la matière historique.

La Commission ne souscrit pas à la proposition de remplacer la charpente de la maison à rue qui poserait problème par une nouvelle charpente. Elle demande de mieux documenter la situation existante et les désordres éventuels et de recourir, là où cela s'impose, à des solutions ponctuelles de renfort et de réparation.

**- Etude phytosanitaire**

Les conclusions induisent des travaux d'injection et de remplacement de pièces de bois, notamment au niveau d'éléments structurels. Au stade actuel de l'étude, il n'est toutefois pas possible d'évaluer l'ampleur et l'incidence de ces interventions. De manière générale, la Commission encourage la mise en œuvre de solutions techniques respectueuses des typologies constructives et des matériaux anciens.

Pour conclure, la CRMS demande d'adapter le projet en fonction des remarques et recommandations formulées dans le présent avis. Elle se tient à la disposition des auteurs de projet pour préciser éventuellement certains points.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

J. VAN DESSEL  
Vice-Président

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. : Mme A. Autenne + par mail à P. Piéreuse, A. Autenne, S. Valcke, M. Muret, N. De Saeger, L. Leirens