

S.P.R.B. - B.D.U. - D.U.
Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 04/PFU/490529
DMS PB/2043-0564/01/2009-369PR
N/réf. : AVL/ah/BXL-2.1475/s.554
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue de l'Hôpital, 29. Ancien Hôtel de Flandre. Demande de permis unique portant sur le réaménagement en bureaux incluant la restauration et la remise en valeur des éléments classés. Avis conforme.
Dossier traité par M. P. Bernard, DMS, et par Mme M.-Z. Van Haeperen, DU

En réponse à votre courrier du 18 avril 2014 sous référence, réceptionné le 23 avril, nous vous communiquons **l'avis conforme favorable sous réserve** émis par la CRMS en sa séance du 14 mai 2014, concernant l'objet susmentionné.

L'AGRBC du 20 septembre 2001 classe comme monument, les façades latérales et une partie de l'intérieur de l'ancien hôtel de Flandres, rue de l'Hôpital 29 à Bruxelles, à savoir : les anciennes caves, la totalité de la cage d'escalier, les pièces 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. Les autres éléments du bien sont compris dans la zone de protection délimitée par l'arrêté. Au PRAS, le terrain est compris dans une ZICHEE.

La demande concerne la restauration, la remise en valeur et la réaffectation d'un bien particulièrement remarquable, dont l'évolution historique couvre la période du XVIIe au XXe s. Malgré la complexité de l'ensemble et la diversité des éléments patrimoniaux en place, les auteurs de projet ont réussi à élaborer un projet de grande qualité; la Commission les en félicite. Elle émet donc un avis favorable sur la demande, moyennant les conditions suivantes.

En ce qui concerne les parties protégées, il convient de :

- préciser les couleurs à donner aux murs de la cage d'escalier.
- Poursuivre la réflexion sur la nouvelle configuration à donner au palier du 1^{er} étage. La disposition en biais du mur côté rue paraît peu en accord avec la stricte symétrie de l'escalier ; s'il échet, élaborer une nouvelle proposition, fondée sur l'étude des transformations subies par ce palier au cours des temps.
- Au rez-de-chaussée de l'aile arrière : dégager précautionneusement le carrelage ancien qui pourrait subsister sous le remblai, au rez-de-chaussée de l'aile arrière. Procéder ensuite à la restauration de ce carrelage si son état de conservation le permet, plutôt que de le remplacer par un carrelage neuf identique.
- Dans le « salon bleu », réaliser des fenêtres stratigraphiques plus larges que celles exécutées

en phase préparatoire pour pouvoir mieux observer les finitions grises unies du salon et pour pouvoir déterminer la teinte exacte.

- Ne pas démonter les dormants des châssis sauf si leur état le justifie (notamment la nécessité éventuelle de traiter le mэрule), et cela afin d'éviter le démontage de la mouluration des plafonds au droit des châssis.
 - Définir en cours de chantier les modalités pratiques d'une intervention d'éradication des foyers de mэрule qui affectent les éléments de bois de l'Ancien Régime. Une solution qui engendre le moins de dégradations possibles aux éléments patrimoniaux, tout en apportant de bonnes garanties d'efficacité, devra être déterminée sur chantier en collaboration avec la DMS. Cette solution devra également être validée par un spécialiste en la matière.
 - En façade latérale : conserver et restaurer les châssis de fenêtre dans leur état existant et conserver le verre ancien (XVIIIe / XIXe s.).
 - Limiter au strict minimum l'impact visuel et matériel des techniques spéciales, en particulier pour ce qui concerne le passage des conduits de ventilation dans les espaces classés.
 - Localiser sur plans les sondages de poutres réalisés au résistographe dans le cadre de l'étude phytosanitaire, afin que ceux-ci puissent être exploitables lors du chantier.
 - Adapter les articles du cahier des charges selon les remarques reprises dans le présent avis.
 - Soumettre toutes les nouvelles propositions et les documents adaptés à l'accord de la DMS en temps utiles.
- Par ailleurs, **la CRMS recommande** de prévoir également au cahier des charges des greffes d'abouts de poutre en bois neuf assemblés à enture, et cela afin de minimiser les surcoűts pour suppléments en cours de chantier.

En ce qui concerne les parties non-protégées, la Commission émet les remarques et les recommandations suivantes :

- poursuivre l'étude de la façade avant et, en particulier, de la devanture commerciale. Une nouvelle proposition sera soumise à l'approbation de la DMS. Elle visera à conférer plus de monumentalité à la vitrine, à adapter son traitement à la typologie d'ensemble et à faire disparaître les trois grilles de ventilation existantes.
- Poursuivre l'étude du dispositif d'entrée pour éviter d'aménager un sol en pente à l'arrière de la vitrine qui constituerait une solution particulièrement malheureuse sur le plan architectural.

A/ LA DEMANDE

Le bien concerné est composé d'une maison néoclassique de 1898 intégrant à l'arrière un volume plus ancien qui faisait anciennement partie de l'hôtel de Flandres, un vaste hôtel particulier remontant à l'Ancien Régime. Les mentions les plus anciennes de ce bâtiment remontent au XVII^e siècle. Il s'agissait d'une construction riche et majestueuse, composée de plusieurs ailes, bâties avec un souci de symétrie autour de deux cours centrales.

En 1847, l'hôtel fut divisé en trois parcelles, qui ont chacune évolué de manière indépendante. Sur la parcelle située à droite de l'hôtel, devenue aujourd'hui le n°29 de la rue de l'Hôpital, une

maison est construite en 1859 à l'emplacement d'une partie de l'aile située à front de rue de l'ancien hôtel, dont ne subsisterait que les caves. En 1898, la maison est elle-même presque entièrement reconstruite avec un gabarit plus important. Elle subira d'autres transformations jusque dans les années 1965.

Toutes ces mutations ont relativement épargné la partie arrière de la parcelle, où subsiste encore une aile faisant partie du corps de logis de l'ancien hôtel particulier, avec une partie de son escalier monumental et, à l'étage, un salon à décors néoclassiques.

La demande porte sur la restauration et sur la réaffectation de l'ensemble du bien en bureaux. Elle se fonde sur une étude historique fouillée ainsi que sur une série d'études préalables qui contribuent à la bonne connaissance matérielle du bâti (recherches stratigraphiques de l'IRPA, étude de stabilité, examen des foyers de mэрule, etc.). Le projet a déjà fait l'objet de deux avis de principe de la CRMS émis en séances du 3 novembre 2011 et du 28 novembre 2012 et dont les conclusions ont été intégrées dans le dossier de permis.

La projet consiste à :

- × pour les éléments classés :
- × restaurer les décors intérieurs,
- × remettre en valeur la cage d'escalier (restauration des décors et des menuiseries, enlèvement de cloisons existantes),
- × restaurer la façade donnant sur cour, y compris les menuiseries extérieures,
- × revenir au niveau de sol originel des locaux XVIIIe situés au rez-de-chaussée,
- × effectuer des travaux de stabilité et éradiquer deux foyers de mэрule,
- × installer d'un système de ventilation,
- × pour les éléments non-protégés :
- × rénover la façade avant, y compris les châssis de fenêtre,
- × renouveler la devanture commerciale,
- × rehausser le volume arrière et aménager une toiture-terrasse,
- × installer un ascenseur ainsi qu'un lanterneau au niveau de la cour avant,
- × restaurer le jardin.

B/ AVIS DE LA CRMS

Malgré la complexité de l'ensemble ainsi que la diversité des éléments patrimoniaux en place, il s'agit d'un dossier de grande qualité et la Commission félicite les auteurs de projet pour le travail qui a été accompli. Elle émet donc un avis favorable sur la demande, moyennant les remarques suivantes qu'elle demande d'intégrer au projet définitif.

Puisque l'état du bien permet difficilement de dégager une période historique de référence, tant le bâtiment a subi des remaniements, la philosophie générale du projet consiste à préserver et à mettre en valeur le bâti tel qu'il nous est parvenu, sans privilégier un état précis et sans effacer les couches historiques intéressantes (option qui correspond au principe du palimpseste), tout en supprimant des interventions gênantes et en remettant les lieux en valeur par certaines nouvelles interventions. La CRMS approuve cette option de restauration.

De manière générale, la CRMS se tient à la disposition des auteurs de projet et de la DMS pour évaluer in situ et en cours de chantier les différentes propositions de traitement et de mise en couleur (teinte, nature des peintures, finition de surface ...) ainsi que les options de restauration qui restent à définir, notamment pour les menuiseries.

1. Parties protégées du bâtiment

1.1. Cage escalier

La cage d'escalier présentait autrefois une configuration symétrique en deux volées, disparue du fait des importants réaménagements de 1847 et 1923 qui ont amputé l'ouvrage de sa volée côté rue. Les études préalables ont mis en évidence la succession de différents décors. Toutefois, le retour à la cohérence du XVIII^e siècle n'est plus possible car elle entrerait inévitablement en conflit avec les transformations apportées à d'autres époques. Par conséquent, la cage d'escalier sera repeinte dans une couleur neutre, dont la teinte sera précisée en cours de chantier. Dans ce cadre, le blanc est à éviter car cette couleur aurait pour effet de souligner les imperfections au lieu de remettre en valeur la richesse ornementale de l'espace.

Les paliers seront dégagés des cloisons qui y ont été aménagées tardivement et qui créent une surcharge sur la structure ancienne existante. Cette intervention participera à la mise en valeur de l'escalier. Il s'agit, en effet, d'un ouvrage particulièrement somptueux dont les proportions majestueuses gagnent à bénéficier d'amples dégagements, comme il devait certainement en exister à l'origine.

La CRMS est néanmoins plus réservée en ce qui concerne la forme qui sera donnée au palier du 1^{er} étage, dont le mur côté rue sera disposé de biais. Cette disposition paraît peu vraisemblable dans une composition régie par une stricte symétrie monumentale. Il y a donc lieu de poursuivre la réflexion sur la configuration de ce palier, fondée sur une meilleure connaissance du bâti découlant d'observations matérielles réalisées en cours de chantier (lors du démontage des cloisons et des planchers).

1.2. Rez-de-chaussée de l'aile de l'Ancien Régime

Des sondages réalisés au rez-de-chaussée de l'aile arrière ont permis de déterminer que le sol d'origine des pièces 006 et 007 se situait une quarantaine de centimètres en dessous du niveau actuel. Le projet propose de retourner au niveau d'origine et de restituer le carrelage en carreaux de terre cuite qui semble subsister sous la couche de remblais actuelle.

Cette option peut être approuvée dans la mesure où la restauration de la volumétrie d'origine du rez-de-chaussée permettra de retrouver une proportion d'allège de fenêtre harmonieuse et de dégager la menuiserie ouvrant sur l'escalier. Par contre, la CRMS plaide pour la mise à jour du carrelage ancien qui pourrait subsister entièrement sous le remblai actuel, en vue de le restaurer et d'éventuellement le compléter, plutôt que de proposer d'emblée sa restitution.

1.3. Grand « salon bleu » et salon attenant, au 1^{er} étage de l'aile de l'Ancien Régime

L'étude de IRPA indique que la volumétrie actuelle ne correspond pas, là non plus, à la volumétrie originelle (découverte d'un plafond plus ancien au-dessus de l'actuel). Le décor actuel n'est donc pas le premier que le salon ait connu. Les résultats des stratigraphies ont mis au jour des tonalités grises unies, auxquels on propose de retourner. Cependant, des fenêtres plus larges devront être dégagées pour définir précisément la teinte de la finition.

Dans le petit salon attenant au salon bleu, les résultats des recherches de l'IRPA se sont révélés décevants en termes de décors peints. On ne peut pas exclure un éventuel revêtement ancien en papier peint mais aucune découverte significative ne permet de l'attester. L'option définitive pour cette pièce sera décidée en cours de chantier, en collaboration étroite avec la DMS.

Le fait est singulier mais les impostes des châssis de fenêtre des deux salons montent plus haut que le plafond de leur pièce. Cela pourrait signifier que ces châssis sont antérieurs à la configuration des salons actuelle. Une autre hypothèse émise est que les châssis seraient contemporains des

salons, et que leur hauteur aurait été motivée par des soucis de composition symétrique de cette façade qui faisait pendant à une autre, disparue.

De toute manière, les châssis ont été remaniés dans courant du XIX^e s. (suppression de petit-bois à divisions serrées, application de petits-fers pour créer de plus larges divisions). Les portes entre les deux salons apparaissent quant à elles non originelles : elles dateraient du début du XX^e siècle. Le projet propose le maintien de ces divers éléments tels qu'ils nous sont parvenus, dans l'esprit du « palimpseste ».

Par ailleurs, le démontage des dormants des châssis de fenêtre en vue de leur réparation en atelier, prévu au projet, est à éviter dans la mesure du possible. D'une part, l'état des châssis ne semble pas le justifier, et d'autre part il est souhaitable d'éviter le démontage de la mouluration des plafonds au droit des châssis, qui s'avère une opération lourde et aventureuse.

1.4. Restauration des structures en bois détériorées par la mэрule dans l'aile de l'Ancien Régime

Une étude phytosanitaire a mis en évidence l'existence de deux foyers de mэрule, aujourd'hui apparemment inactifs, l'un au niveau du toit plat de 1923, l'autre au 1^{er} étage du bâtiment arrière. Pour le foyer de mэрule qui touche les parties anciennes du bâtiment, les interventions sur la structure peuvent se faire soit par le plancher du 3^e étage, soit par le plafond du rez-de-chaussée, évitant ainsi les interventions dans les sols et plafonds des salons du 1^{er} étage.

Le traitement conseillé dans l'étude phytosanitaire consiste à recouper les sommiers sur une longueur de 1m à 1 m50. Par ailleurs, le dormant d'un des châssis de fenêtre est également attaqué. L'étude conseille de décapier les murs jusqu'à environ 3m au-dessus du niveau de plancher – ce qui reviendrait à faire disparaître l'essentiel des décors des murs du salon. S'agissant de mesures plus destructrices que celles généralement conseillées par les spécialistes en la matière pour le bâti ordinaire, la Commission demande de poursuivre l'étude de ce volet afin de réduire les destructions au strict minimum.

Vu qu'il s'agit ici de foyers de mэрule inactifs et que le champignon ne résiste pas au contact des fongicides appliqués en profondeur, on définira des solutions sur mesure : ne pourrait-on pas s'en tenir à la distance de sécurité minimale de 50 cm par rapport aux limites de l'attaque préconisée pour le décapage et traitement des murs, tout en conservant et traitant les éléments décoratifs de valeur qui se trouveraient dans ce périmètre ? Et pour les bois, tenter d'éliminer seulement les parties attaquées et appliquer un traitement par injection dans la zone de sécurité d'1 mètre ? Une solution engendrant le moins de dégradations possibles tout en apportant de bonnes garanties d'efficacité devra être trouvée sur chantier. Cette solution devra être validée par un spécialiste en pathologies biologiques des bâtiments.

Des sondages de poutre au résistographe ont permis d'identifier des éléments porteurs à restaurer. Cependant, le rapport ne n'est pas accompagné d'un plan qui localise les sondages en question, ce qui rend le rapport difficilement exploitable. Le dossier devra être précisé sur ce point.

Les démontages de planchers, de poutres en bois, d'éléments de plafonds, des châssis de fenêtres, etc. prévus au cahier des charges, ne sont pas toujours faciles à évaluer précisément (et on le comprend au vu de la complexité du projet). En outre, il y aura des choix à faire pour la restauration des éléments de structure bois en cours de chantier. La DMS devra donc être particulièrement vigilante au suivi des travaux de démolition et démontage, afin de les limiter au strict nécessaire.

1.5. Façade latérale donnant sur la cour intérieure

Le projet propose la réouverture de baies bouchées au rez-de-chaussée, justifiée pour des raisons fonctionnelles et pour l'équilibre esthétique des percements. Les châssis du rez-de-chaussée seront

reconstitués dans leur version du XVIII^e siècle. Des éléments de deux châssis présumés de cette époque, apparemment de même fabrication que ceux du 1^{er} étage mais avec imposte à petit-bois complète, sont conservés dans deux des baies du rez-de-chaussée et serviront de modèle. Ces deux châssis du XVIII^e siècle seront par ailleurs restaurés et complétés.

Les châssis du dernier étage, de 1923, seront eux aussi restaurés. Une fenêtre de 1923, prévue au permis mais apparemment jamais exécutée, sera réalisée au 3^e afin de retrouver une façade régulière.

Le projet prévoit également l'insertion de vitrages feuilletés dans tous les châssis (vitrage isolant de valeur U 3,3 W/m²K qui paraît compatible avec le bâti ancien). Si le principe d'appliquer ce vitrage est acceptable pour les restitutions projetées ainsi que pour les châssis de 1923, l'insertion de ces vitrages dans les châssis du XVIII^e siècle paraît toutefois moins pertinente. Non seulement, cette intervention constituerait la perte du verre soufflé ancien mais aussi, les batées existantes sont très peu profondes et ne permettraient donc pas de placer le nouveau type de vitrage sans intervenir sur les profils. Les châssis anciens maintenus dans le projet devront donc être conservés et restaurés selon leur état existant avec maintien du verre ancien. Par ailleurs, des stratigraphies sont également prévues pour déterminer la finition des châssis de fenêtre, lorsque les échafaudages seront placés.

On apportera une attention particulière à la cohérence visuelle des menuiseries sur l'ensemble de la façade au vu des différents types de vitrage mis en œuvre dont le rendu différent pourrait gêner la lecture d'ensemble. Dans ce cadre, il serait judicieux d'évaluer l'effet d'ensemble sur base d'un prototype des nouvelles menuiseries (rez-de-chaussée et 2^e étage) installé *in situ* en cours de chantier.

1.6. Le système de ventilation et les techniques spéciales

De manière générale, on veillera à limiter au strict minimum l'impact visuel et matériel des techniques spéciales. Cette remarque concerne plus particulièrement le système de ventilation qu'il est prévu d'intégrer dans les éléments de décors des salons classés de la maison avant et de l'aile arrière. On veillera à intégrer les conduits de ventilation sans apporter de modifications aux décors existants.

1.7. Observations relatives au cahier des charges

Les dispositions suivantes du cahier des charges appellent certaines remarques sur le plan technique ainsi que pour ce qui concerne le suivi de chantier. Les articles concernés devront être adaptés dans la version définitive.

-
- Le point 03.10.12 du cahier des charges prévoit la démolition de la « rehausse de la serre ». Or, cette démolition ne fait plus partie du projet. Cet article, qui subsiste par erreur d'une ancienne version du cahier des charges, doit être supprimé.
- Le point 21.10.13 prévoit une consolidation préalable au nettoyage des façades. Le produit de consolidation n'est pas défini. Il faudra soumettre un produit à l'approbation de la DMS en cours de chantier. A priori, l'eau de chaux conviendrait bien puisque la façade est destinée à être enduite.
- Le point 21.10.14 prévoit l'enlèvement des joints au ciment qui fragilisent la façade. Il faudra prévoir un essai préalable (enlèvement manuel au burin) et renoncer à cette opération si elle entraîne trop de dégâts sur les briques.
- Le point 21.10.15 prévoit le nettoyage des parements avec essai de 3 techniques différentes. Il faudra garder à l'esprit que la façade est destinée à être enduite et qu'il ne faut pas nécessairement venir à bout de l'encrassement, mais seulement garantir une bonne accroche mécanique de l'enduit. Les essais seront faits dans ce sens.

- Le point 21.10.21 pour la restauration des maçonneries prévoit la fourniture et la pose d'échantillons de mortier de restauration teintés dans la même couleur que les matériaux de façade pour combler les altérations de 30 mm de profondeur maximum. Ici, tout étant enduit, il ne faut pas utiliser ce mortier, mais ragréer un maximum d'altérations au mortier de chaux (jusque 30-40 mm de profondeur, et même davantage en fonction de la forme des lacunes).
- Le cahier des charges du bureau d'ingénieur décrit le remplacement de pièces structurelles en bois et la reconstitution d'abouts de poutre à la résine. En alternative, il devrait également décrire les greffes d'abouts de poutre en bois neuf assemblés à enture.
- Enfin, un article relatif au traitement fongicide des maçonneries aux abords des foyers de mэрule devrait aussi figurer au cahier des charges.

2. Parties non protégées du bâtiment

L'état actuel de la façade à rue résulte d'une reprise en sous-œuvre réalisée vers 1949, en vue de créer une devanture commerciale. Une large baie sous portique en béton a été ménagée sur toute la largeur du rez-de-chaussée. Celle-ci est maintenue pour éviter une nouvelle intervention structurelle assez lourde. Le projet propose par conséquent une nouvelle devanture structurée par de fines divisions métalliques reprenant le rythme des travées des étages.

Sur ce point, il conviendrait de conférer plus d'importance à l'encadrement de la vitrine ainsi qu'aux divisions des châssis afin de donner plus de monumentalité à la devanture commerciale. Une proposition en ce sens sera soumise à l'approbation de la DMS. Par ailleurs, il faudrait examiner la faisabilité de supprimer les trois bouches d'aération inesthétiques situées en façade à rue, au-dessus de la devanture.

La CRMS demande également de renoncer à l'aménagement d'une rampe intérieure derrière l'entrée de la vitrine. La solution ne paraît pas de nature à mettre l'espace en valeur. N'y aurait-il pas moyen de revoir ce dispositif – sachant qu'une simple marche ne gêne pas l'entrée des PMR ?

Enfin, le projet prévoit également la remise en peinture claire de l'enduit des étages, qui, observé depuis la rue, semble assez bien conservé. Les châssis seront eux aussi restaurés, avec insertion de vitrages feuilletés.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-Président

c.c. à : BDU-DU : M.-Z. Van Haeperen, B. Annegard
BDU-DMS : P. Bernard, Th. Wauters, directeur, M. Vanhaelen, J.-Fr. Loxhay, H. Lelièvre, S. Valcke, N ; De Saeger, L. Leirens