Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
C.C.N. Rue du Progrès, 80/boîte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : PYL/2043-0065/06/2017-531PU
N/Réf. : AA/BDG/BXL20162/s.624
Annexe :

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Grand-Place, 13-14 « La Renommée » et « L'Ermitage »
Restauration et réaménagement en commerce, bureaux et logements
Avis de principe

En réponse à votre courrier du 25/05//2018, reçu le 26/05/2018, nous vous communiquons ***l'avis de principe défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 11/07/2018.

L'AR du 19/04/1977 classe comme monument les façades et toitures des immeubles riverains de la Grand-Place de Bruxelles. L'AG du 07/011/2002 classe comme monument certaines parties intérieures des maisons n°13 et n°14 : les caves, les façades, le passage couvert, la cage d'escalier et les planchers du niveau 3 de la maison *La Renommée*, sise Grand-Place, 13 ; et les caves, les mitoyens, la façade arrière, les planchers du bâtiment principal et les murs du bâtiment arrière de la maison *L'Ermitage*, sise Grand-Place, 14.

La Grand-Place a été inscrite sur la liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO en décembre 1998.

Contexte

La Renommée (n° 13) et *l'Ermitage* (n°14) font partie de l'ensemble des *Ducs de Brabant*. La maison n°14 a sa façade principale donnant sur la Grand-Place, alors que la maison n°13 est en réalité une arrière maison accessible par un passage couvert s'ouvrant par une porte sur la Grand-Place. Seuls certains espaces sont aujourd'hui occupés. Au n°13, une partie du rez-de-chaussée est utilisée comme chambre froide et zone de stockage pour la maison voisine n°12A . Au n°14, le sous-sol (seule unité exclue de la demande actuelle) accueille un restaurant, et les rez-de-chaussée, entresol et R+1 abritent les bureaux du bourgmestre. Les autres espaces, inoccupés depuis de nombreuses années, ont déjà été partiellement démantelés (cloisons et « cache-misères » enlevés) et, vu les divers remaniements opérés au cours des siècles, c'est un ensemble hétéroclite et peu lisible en terme d'espaces et de référents historiques qui fait l'objet de l'actuelle demande.

Demande

Le réaménagement complet en vue d'une réaffectation mixte est projeté. La demande porte sur l'aménagement d'un commerce au rez-de-chaussée (n°14), de bureaux à l'entresol et 1er étage (n°14) et de quatre unités de logements répartis sur les deux maisons. De nombreuses études préalables (historique, archéologique, dendrochronologique, matérielle…) accompagnent la présente demande d'avis préalable.

Le projet se décline principalement comme suit :

- **Sous-sol** : maintien du restaurant au n°14 et de 2 locaux de stockage loués au café voisin, implantation de 3 locaux techniques dans la partie arrière du n°13;
- **RDC** : transformation des bureaux en commerce, conservation de la cage d'escalier historique et de toutes les zones de circulation actuelle, création d'un nouveau sas d'entrée côté Grand-Place et d'une nouvelle entrée de service menant aux espaces HRC (chambres froides), installation d'un lanterneau et création d'un jardin d'hiver au niveau de la salle en arcature, création d'un patio au niveau de la cour interne, aménagement au niveau des annexes d'un local de stockage pour les commerces, remplacement de l'escalier n°3 par un escalier aux normes Siamu et installation de portes RF y inclus l'accès au local technique et accès aux étages;
- **Entresol** : réaménagement en bureaux et espaces de repos, restauration des cages d'escalier historiques (n°1 et 2), création d'une nouvelle passerelle vitrée (circulation vers les annexes, munies de 2 tabatières) et création d'un lanterneau annexe arrière;
- **1er étage** : réaménagement de la partie avant du n°14 en bureaux, réaménagement de l'arrière et du n°13 en logement (avec connexion entre les 2 maisons);
- **Mezzanine** : réaffectation en bureaux en partie avant, création d'un studio/duplex dans la partie arrière du n°14 , restauration de la cage d'escalier n°4;
- **2e étage :** réaffectation en un grand logement de 2 chambres en partie avant (le studio occupant la partie arrière) et remplacement de l'escalier en reprenant l'implantation historique;
- **3e étage :** réaffectation en un grand logement de 2 chambres dans la partie avant (reprenant la disposition du logement du 2e étage)
- **Toitures :** isolation de tous les versants de toiture par l'intérieur (chevrons en chêne et résineux restant apparents), installation de plusieurs tabatières de type Cast, démontage du roofing de la toiture plate en béton, pose d'une isolation thermique et d'un nouveau revêtement en EPDM (partie arrière du n°14 : studio), création de 2 nouveaux lanterneaux et d'une passerelle vitrée, rénovation en totalité du système d'évacuation des eaux pluviales.

Avis

La CRMS émet un avis de principe défavorable pour le réaménagement de ces deux maisons tel que proposé. En effet, malgré les nombreuses études préalables accompagnant la demande, il semble que les résultats de ces dernières n'aient pas guidé la démarche architecturale et que le projet n'est pas le fruit d'une lecture patrimoniale des lieux. La CRMS insiste sur l'approche méthodologique, préconisant que la compréhension générale des bâtiments et de leurs potentiels soit le point de départ dans l'élaboration du projet et du programme.

Ensuite, la CRMS s'interroge sur la lourdeur du programme, nécessitant l'utilisation de tous les espaces d'une manière parfois inapproprié, et préconise le maintien des combles comme espace de grenier. Elle regrette que certains des espaces les plus qualitatifs, tels ceux donnant sur la Grand-Place, soient divisés pour y installer chambre et salle de bain. De plus, au vu de la diversité du programme à mettre en œuvre, de nombreuses techniques spéciales (conditionnement d'air, ventilation double flux, stabilité et capacité portante suivant les affectations, normes SIAMU, nombre de fenêtres de toit…) doivent être installées dans les bâtiments, ceux-ci n'étant pas adaptés à de tels aménagements supplémentaires.

Enfin, elle regrette le manque de réflexion sur l'habitabilité et le fonctionnement des espaces projetés, tels une chambre à coucher aveugle, les difficultés de circulations avec de nombreux escaliers, le manque de lumière naturelle dans certains locaux de vie, …

En conclusion, la CRMS ne valide pas ce projet de réaffectation : elle demande d'en alléger le programme et d'adopter une méthodologie adéquate, à savoir la prise en compte explicite des études historiques, archéologiques et techniques, pour justifier les options architecturales. Elle recommande également de fournir des coupes (non fournies dans la présente demande) afin de clarifier la lisibilité et la compréhension de l'état existant comme de l'état projeté, lors de la prochaine demande.

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

A. AUTENNE	C. FRISQUE
Secrétaire	Président f.f.

c.c. BUP – DMS : P.-Y. Lamy