Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibault Jossart
Directeur

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2043-0177/07/2021/-009PR *(corr. DPC : Pierre-Yves Lamy)*
Réf. NOVA : 04/PFU/1770108 *(corr. DU : Olivier Rousseau)*
Réf. CRMS : AA/MB/**BXL20921_683_PUN_Colline_24_LaBalance**
Annexe:/

Bruxelles, le 21/12/2021

Objet : BRUXELLES. Rue de la Colline, 24 – La Balance
Demande de permis unique portant sur les travaux d'installation de "IMAGINE BELGIUM" : changement d'utilisation du bien, intégration d'un ascenseur, pose d'une plateforme technique extérieure, restauration de la toiture

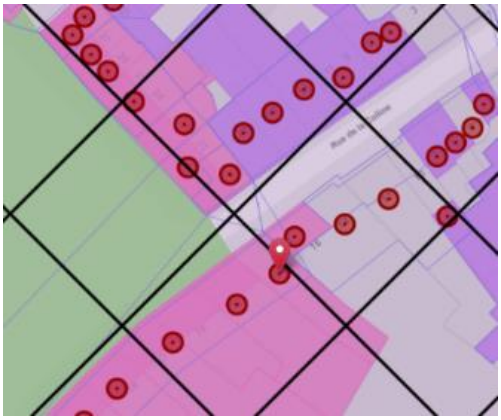
Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre demande reçue le 29/11/2021, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions pour la majorité des interventions et défavorable pour la pose de l'ascenseur*** émis par notre Assemblée en sa séance du 15/12/2021.

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 mars 1994 classe en raison de sa valeur historique et artistique, comme monument, la totalité de l'immeuble sis rue de la Colline, n° 24. Le bien est inscrit à l'inventaire. Il est situé en Zone de protection Unesco et en ZICHEE du PRAS.



Situation Brugis du bien.

Photo du bien. Source : *monument.heritage.brussels*

Historique et description du bien

La maison date de 1704 et fut reconstruite sur les caves subsistantes après le bombardement de 1695. La façade est composée des pierres blanches de Gobertange. Il s'agit d'une façade remarquable qui fait visuellement partie de l'ensemble de la Grand-Place, bien qu'elle soit située rue de la Colline. Elle fut rénovée par la Ville en 1890 avec le placement d'un nouveau pinacle et restaurée en 1986. La structure interne du bien semble dater de la construction d'origine, bien qu'elle ait déjà été restaurée ou recouverte

COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00

d'habillages, en grande partie réversibles. Les châssis à guillotine du rez-de-chaussée datent de 1929 et sont similaires à ceux du n°4, Grand-Place. La cour intérieure est actuellement couverte et pavée de pierre bleue.

Historique de la demande

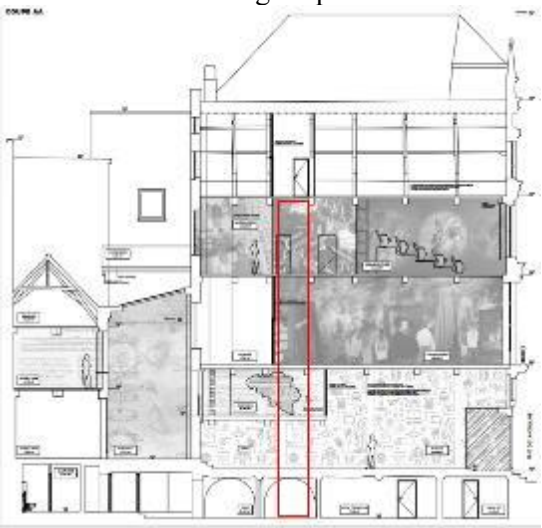
Le projet « Imagine Belgium » a déjà fait l'objet d'un avis de principe de la CRMS en sa séance du 19/02/2020[1]. Dans ce dernier la CRMS ne s'opposait pas à l' installation touristique proposée *« si toutefois celle-ci est réversible et ne porte aucun préjudice aux parties classées et aux éléments à valeur patrimoniale »* et d' être *« irréprochable sur la réversibilité des installations techniques et des habillages par rapport aux structures historiques : maçonnerie, voûte des caves, structure principale, façade. »*. Concernant la pose d' un nouvel ascenseur, si la CRMS ne s' opposait pas au principe, elle précisait que ce dernier *« devra reposer sur sa propre structure et ne toucher à aucune des poutres maîtresses ni au mur mitoyen. Seul le démontage d' éléments de planchers récents (contrecollés en chêne) sera autorisé »*. Le bien a, par la suite, fait l'objet d'un PU dispensé d'avis de la CRMS pour les travaux relatifs à l'enlèvement de cloisons et le démontage ponctuel des installations de l'ancien locataire afin de sonder la structure et d'identifier les éléments à valeur patrimoniale (PU 1749525 daté du 5/8/2020).

Analyse de la demande

Le projet vise l'installation dans l'entièreté de la maison d'un parcours spectacle à orientation touristique, dénommé « Imagine Belgium Immersive Experience », basé sur une « *expérience multimédia plongeant les visiteurs dans des moments étonnants de l'histoire et la culture belges* ». Le concept est présenté en tant qu'exploitation commerciale, impliquant un changement d'utilisation.

L'installation outre le changement d'utilisation nécessite les travaux suivants :

- la restauration de la toiture : renouvellement de la couverture et restauration de la charpente, isolation par l'intérieur via laine de roche, mise en valeur des volumétries intérieures et de la charpente ;
- l'installation d'un nouvel ascenseur du rez-de-chaussée au 2ème étage, à l'emplacement d'une trémie de monte-charge, avec intervention dans les planchers récents et la voûte de la cave pour élargir la trémie ;
- le renouvellement de toutes les installations électriques et mise en conformité,
- l'installation d'une ventilation double flux y compris l'installation, à l'extérieur, d'une plateforme technique pour installer un nouveau système de production de chaleur et de froid ;
- des travaux de scénographie liés à l'exposition ;
- la pose de cloisons en structure légère pour fermer le futur atelier de projection et le local d'entretien au 1er étage et pour fermer l'escalier et les sanitaires PMR au 2e étage



Plan en coupe de l'installation d' « IMAGINE BELGIUM ». En rouge, ajouté par la CRMS, l'emplacement de l'ascenseur projeté,. Image d'origine tirée du dossier de demande.

Photo des combles et des poutres après enlèvements des cloisons légères. Photo tirée du dossier de demande

[1] L'intégralité de cet avis est consultable sur https://crms.brussels/sites/default/files/avis/651/BXL20921_651_Colline_24_LaBalance_avispreal_11.pdf

Avis

De manière générale, la ***CRMS émet un avis conforme favorable sous conditions au changement d'utilisation et à la plupart des interventions demandées****. Elle rappelle cependant que son accord sur un tel programme ne signifie pas qu'il puisse s'assortir d'installations lourdes, irréversibles et impactantes pour le patrimoine. Elle émet d'ailleurs* ***un avis conforme défavorable sur l'ascenseur tel que proposé****.*

Changement d'utilisation :

Dans la continuité de son avis de principe, **la CRMS ne s'oppose pas à l'installation du projet touristique**. **La CRMS reste cependant perplexe face à ces concepts**, qui semblent se multiplier, plutôt orienté vers un tourisme de masse (musée de la frite, choco-story, musée de l'illusion…). Ici, même si le rapport de stabilité est rassurant sur la capacité des planchers à supporter les charges d'exploitation projetée (400kg/m²), le public estimé de 100 personnes concomitantes - dont 50 personnes par compartiment - est quand même très importante pour cette maison. La CRMS ne peut que saluer l'initiative récente de la Ville d'initier l'élaboration d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol – PPAS Unesco, qui visera à réguler le développement et la multiplication de ces projets et rétablir un équilibre entre tourisme et quartier habité.

Installations scénographiques

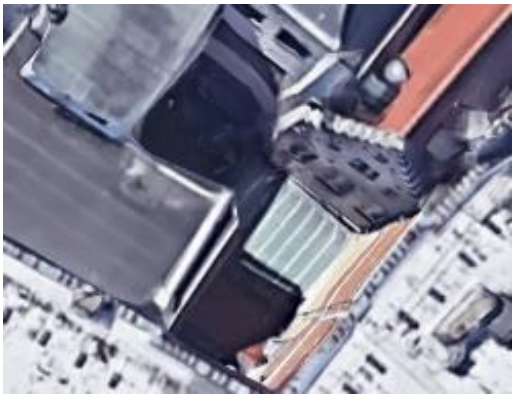
La scénographie mentionne le recours à de grandes surfaces de projection ou bien à une finition sombre de toute une « pièce » ou des habillages complets. Dans tous les cas, **la CRMS demande de ne pas réaliser d'interventions irréversibles sur les parties d'intérêt patrimonial.** Comme le dossier est trop lacunaire sur la configuration et le mode de pose exacts des aménagements 'scénographiques', **cet aspect devra être validé par la DPC pour assurer leur réversibilité complète**.

Techniques spéciales et installation d'une plateforme technique en extérieur au 2e étage

Pour l'intégration des techniques (HVAC, électricité, plomberie) au niveau des parties de valeur patrimoniale, la CRMS demande de proposer des alternatives aux mises en œuvre habituelles (saignées, encastrements, carottage), en travaillant via des percements préexistants ou en installant les équipements de manière discrète et esthétique, dans des contre-cloisons, des faux-planchers ou du mobilier démontable et réversible. **Une documentation supplémentaire et des précisions devront être apportées sur ces points et être validés par la DPC**. S'agissant de la plate-forme extérieure, la CRMS demande de **revoir résolument à la baisse, avec approbation de la DPC, l'emprise d'un module externe en intérieur d'ilot, considérant le caractère trop invasif et volumineux de cette installation dans un îlot déjà extrêmement dense**.

Elévation projetée de la façade arrière avec la plateforme technique. Image tirée du dossier

Plan du deuxième étage avce la plateforme technique. Image tirée du dossier.



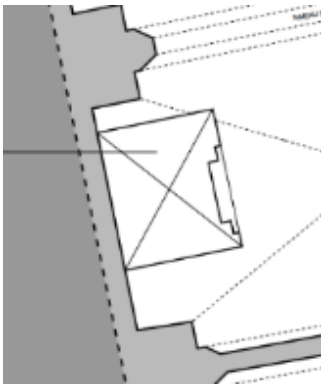
Vue aérienne de l'intérieur d'îlot vue sur la verrière et l'emplacement de la future plateforme. © Google Earth

<u>Installation de l'ascenseur</u> :

la CRMS ne s'est pas opposée au principe de l'ascenseur dans son avis préalable, étant donné la réutilisation de la trémie d'un monte-charge existant. Cependant, le dossier actuel met en évidence que son placement implique l'élargissement du percement des planchers mais aussi l'élargissement du percement existant dans la voûte des caves (élargi à 211 x 192 cm), pour y placer la fosse technique de l'ascenseur.

Si l'intervention peut être acceptée au niveau des planchers qui ne sont pas d'origine, elle ne l'est pas au niveau des caves qui présentent un caractère particulièrement remarquable et impressionnant, et un état de conservation tout à fait exceptionnel (tel que souligné aussi dans l'étude archéologique, architecturale et historique de ces caves, réalisée en février 2021 par la Brussels Archaeological Survey qui date ces caves entre 1391 et 1425[2]). **La CRMS émet donc un avis conforme <u>défavorable</u> sur l'implantation de l'ascenseur considérant son caractère destructeur et disproportionné sur les caves anciennes qui constituent l'un des trois éléments-phare de cette maison classée en totalité** (façade à rue, caves et charpente). La CRMS rappelle ici qu'elle avait écrit dans son avis préalable qu'il fallait être « *irréprochable sur la réversibilité des installations techniques et des habillages par rapport aux structures historiques : maçonnerie, voûte des caves, structure principale, façade.* », et que l'ascenseur « *devra reposer sur sa propre structure et ne toucher à aucune des poutres maîtresses ni au mur mitoyen. Seul le démontage d'éléments de planchers récents (contrecollés en chêne) sera autorisé* »

Photo des caves. Source : Brussels Archaeological Survey – BAS, Étude archéologique… op.cit.



Plan des caves en situation existante. Emplacement de la trémie de monte-charge e-actuel

Plan des caves en situation projetée. Emplacement de la trémie du futur ascenseur

La CRMS demande qu'une solution alternative soit proposée, qui n'impliquerait aucune intervention irréversible sur les structures historiques et les éléments à valeur patrimoniale.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à : pylamy@urban.brussels ; orousseau@urban.brussels ; bannegarn@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; espacepublic@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be ;

[2] Brussels Archaeological Survey – BAS , *Étude archéologique, architecturale et historique des caves et salles basses à Bruxelles (XIIIe-XIXe siècles)*, Rapport d'intervention n°9, Maison sise rue de la Colline à 1000 Bruxelles dite *La Balance*, BR034-02 – BAS084, février 2021.