



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibaut Jossart
Directeur

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 06/06/2023

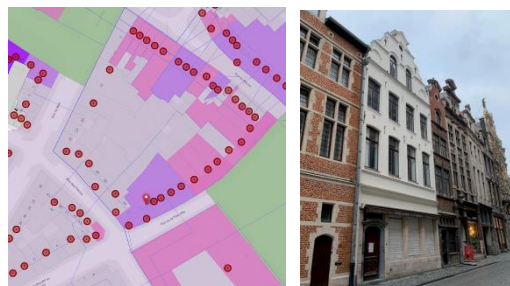
| | | |
|------------------|--------------------------------|--|
| N/Réf. : | BXL21511_709_PUN | BRUXELLES. Rue de la Tête d'Or, 9-11 (arch. Xxx) |
| Gest. : | GM | (= Classées comme ensemble la totalité des immeubles situés Rue |
| V/Réf. : | 2043-0173/06/2021-131PR | de la Tête d'Or 1-11 /ZP Grand-Place / Zone tampon UNESCO) |
| Corr DPC: | Pierre BERNARD | <u>PERMIS UNIQUE</u> : Restaurer et réaménager en partie le |
| NOVA : | 04/PFU/1781866 | bâtiment dans le but de le réaffecter comme "Musée de la Frite" |
| Corr DU: | Olivier ROUSSEAU | Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 17/05/2023 |
| | Julien DOIGNIES | |

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 17/05/2023, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable* émis par notre Assemblée en sa séance du 31/05/2023, concernant la demande sous rubrique.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20.09.2001 classe comment ensemble la totalité des immeubles sis rue de la tête d'or 1, 3, 5, 7, 9-11 et des façades et toitures du numéro 13 et 15 à Bruxelles. Cet ensemble est également repris dans la Zone tampon Unesco autour de la Grand-Place (classée patrimoine mondial)



© Brugis

La demande porte sur la restauration du bien et sa réaffectation en Musée de la Frite ainsi qu'en logement. Elle fait suite à l'avis défavorable rendu par la CRMS sur une version précédente du projet en sa séance du 10/11/2021 ([BXL21511_681_PUN Tete d Or 9 11.pdf \(crms.brussels\)](#)). Pour rappel, la CRMS s'était prononcée de manière défavorable sur ce projet pour les raisons suivantes:

1/3

- le programme proposé et notamment la suppression d'un logement;
- l'implantation de l'ascenseur : le nouvel ascenseur portait préjudice aux caves voûtées ainsi qu'à la lisibilité de la façade arrière, la qualité de l'intérieur de l'îlot et l'apport de lumière naturelle dans la maison.

Suite à cet avis, le projet a été modifié d'initiative par le demandeur en application de l'art. 177/1 du CoBAT.

Tout comme dans la mouture précédente, le projet prévoit la rénovation/restauration globale de la maison, qui présente un état de dégradation très avancée, exceptée la façade avant qui a déjà fait l'objet d'une restauration complète en 2018.

En résumé, le projet comprend les travaux suivants:

- Supprimer les rehausses de niveaux réalisées en 1943 et retrouver des niveaux de plain-pied comme à l'origine ;
- Restituer, dans la cour, une verrière analogue à celle qui existait en 1919 de manière à pallier le manque de lumière au rez-de-chaussée ;
- Restaurer la charpente, renouveler la couverture de tuiles et isoler la toiture ;
- Restaurer la façade arrière, supprimer les installations techniques obsolètes et restituer les baies modifiées dans leurs dimensions d'origine ;
- Restituer une cage d'escalier à l'arrière du bâtiment, dans le prolongement de l'escalier desservant les niveaux 2 et 3, retrouvant ainsi la situation d'origine probable.

Par rapport au projet précédent, le programme a été revu : le musée de la Frite se développera du sous-sol au 2^e étage et un logement de fonction sera aménagé au 3^e étage.



Plans du 3^e étage : sit. Ex. – 1^{er} projet - nouveau projet (extr. du dossier de demande)

En ce qui concerne l'implantation de l'ascenseur, le projet a également été revu : l'ascenseur est dorénavant prévu à l'intérieur de la maison, entre les axes 4 et 5. Cette nouvelle implantation permet d'éviter les impacts négatifs sur la façade arrière, l'éclairage et l'intérieur d'îlot. L'emplacement limite par ailleurs les interventions sur la structure d'origine des caves puisqu'à cet endroit, la voûte a déjà été fortement modifiée par l'implantation d'un escalier. La trémie d'ascenseur s'arrêtera au 2^e étage. Sa création nécessite le percement des sols des 1^{er} et 2^e étages dont les planchers ont déjà été remplacés, à ces endroits, par des dalles en béton.



sit.ex. – projet précédent (ascenseur en jaune) – projet actuel (ascenseur en rouge) ; coupe, photos de la cave (extr. du dossier de demande)

Avis de la CRMS

La CRMS émet un avis conforme favorable sur la demande pour les raisons suivantes :

- Le projet prévoit une restauration en profondeur de cet immeuble aujourd'hui en piteux état. L'intervention décrite est adéquate et indispensable à la conservation du bien.
- L'équipement proposé (Musée de la Frite) ne se développera plus dans la totalité de la maison mais est accompagné, au dernier niveau, d'un logement de fonction d'une superficie semblable à celui existant dans la situation de droit de 1949.
- Le nouvel emplacement de l'ascenseur ne nuit plus à la lisibilité de la façade arrière et préserve l'éclairage naturel de l'intérieur de la maison. Dans les caves, il s'implante dans une partie où les voûtes anciennes ont déjà été fortement abîmées. Aux étages, il ne portera pas atteinte à des structures anciennes.

A noter toutefois que la demande de permis telle qu'introduite ne comprend pas de modification au niveau des enseignes. Le cas échéant, il y aura donc lieu d'introduire une demande de permis unique.

La CRMS prend connaissance du fait que, durant la commission de concertation, le demandeur a expliqué qu'une dégustation de frites pourrait être organisée pour les visiteurs. Cette activité entraînerait le placement de friteuses et d'une hotte au rez-de-chaussée. Ces équipements n'apparaissant pas sur les plans du dossier, la CRMS attire l'attention sur le fait que l'installation d'une gaine ou d'un moteur d'extraction devra également faire l'objet d'une demande de permis.

Enfin, une « clause archéologique » devra être insérée dans le permis permettant au Département du Patrimoine archéologique de la DPC d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux en vertu de l'article 245 du COBAT.

Veuillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



G. MEYERROOTS
Secrétaire-adjointe



C. FRISQUE
Président

c.c. à : pbernard@urban.brussels ; rousseau@urban.brussels ; jdoignies@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be