



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Madame Bety Waknine
Directrice Générale

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 28/06/2023

N/Réf. : BXL21511-BXL20154-
BXL20155-BXL20156-
BXL21473_710_PUN
Gest. : AH
V/Réf. : 2043-0065/05/2023-022PR
Corr DPC: P.-Y. Lamy
NOVA : 04/PFU/1868125
Corr DU: G. Vandebrouck

BRUXELLES. Grand-Place, 5, 6, 7 / rue de la Tête d'Or, 3 / rue du Midi, 8-12 et 14-18

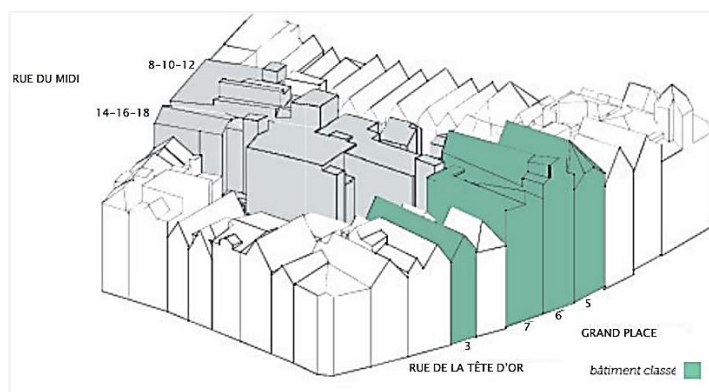
DEMANDE DE PERMIS UNIQUE : Rénover un ensemble de bureaux (avec parkings) situé entre la Grand-Place et la rue du Midi, en bureaux (avec parkings), deux surfaces commerciales et un espace Horeca

Avis conforme de la CRMS

Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 13/06/2023, nous vous communiquons *l'avis conforme* émis par notre Assemblée en sa séance du 21/06/2023, concernant la demande sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL



Localisation patrimoniale du projet (© Brugis) et morphologie de l'îlot (document joint à la demande)

La demande concerne la rénovation et le réaménagement d'un ensemble de maisons situées Grand-Place, 5, 6, 7 et rue de la Tête d'Or 3, de deux immeubles situés rue du Midi, 8-12 et 14-18 ainsi que des bâtiments en intérieur d'îlot qui les relient entre eux.

Les immeubles sis Grand-Place 5 « La Louve », 6 « Le Cornet » et 7 « Le Renard » sont classés comme monument pour leurs façades avant et arrière, toitures, caves et murs mitoyens. Le bien situé rue de la Tête d'Or appartient à l'ensemble classé formé par les maisons situées aux n^{os} 1 à 15. Il est protégé pour ses façades avant et arrière, ses toitures et l'entièreté des caves.

Les bâtiments de la rue du Midi sont inscrits à l'Inventaire du patrimoine architectural. La zone d'intervention est comprise dans la zone tampon UNESCO délimitée autour de la Grand-Place.



Biens concernés par la demande : rue de la Tête d'Or 3, Grand-Place 7, 6 et 5 et rue du Midi 8-12 et 14-18

Datant de la reconstruction après le bombardement de 1695, les maisons de la Grand-Place ont été restaurées à la fin du XIXe siècle et en 2014-2016 pour ce qui concerne leurs façades avant. Le bien situé rue de la Tête d'Or date de la même époque, mais il a subi de lourdes transformations dans les années 1930 et 1950.

Historiquement l'intérieur d'îlot était desservi par l'impasse « de la Cornette » et composé de maisons à rue et de *achterhuizen* organisées autour de deux jardins / terrains non construits. Depuis 1912, les constructions ont été reliées entre elles et ont été progressivement intégrées dans un vaste complexe qui s'étend entre la Grand-Place et la rue du Midi :

- années 1912-1920 : remplacement des *achterhuizen* par des annexes plus importantes,
- 1924-25 : construction de l'immeuble de la rue du Midi, 8-12 selon les plans de l'architecte F. Gorlier pour la « Caisse Générale de Reports et de Dépôts »,
- 1928 : réalisation du 14-18, rue du Midi pour le « Comptoir du Centre » (arch. C. Muller) reprenant les connexions existantes avec la rue de la Tête d'Or 3,
- 1935 : garage réalisé au rez-de-chaussée de la Tête d'Or 3, suivi de démolitions intérieures importantes en 1951-1953, commandées par le « Comptoir du Centre »,
- années 1970-1980 : intégration totale des deux immeubles de la rue du Midi et transformations lourdes en intérieur d'îlot.

LE PROJET

La demande vise à réorganiser les constructions existantes en bureaux, hormis les rez-de-chaussée des biens 5 et 6, Grand-Place et 8-12, rue du Midi, réaffectés en commerce et Horeca. La zone en intérieur d'îlot sera légèrement dédensifiée par l'aménagement de patios sur dalle. Les circulations intérieures sont revues. Les constructions existantes sont pour la plupart conservées, moyennant les interventions suivantes :

Dans les maisons classées donnant vers la Grand-Place et la rue de la Tête d'Or

- en façades de la Grand-Place : remettre en état les menuiseries existantes équipées à l'intérieur de doubles châssis en acier, ouvrir la dalle de plancher en béton du n^o7, entre le 1^{er} et le 2^e étage ;
- transformer la façade du rez-de-chaussée du 3, rue de la Tête d'Or (inspiré de la division tripartite d'avant 1935), y remplacer les châssis des étages (récents) et dégager les dalles coulées contre les menuiseries du second étage ;

- isoler par l'extérieur les façades arrière ;
- isoler les toitures et ajouter des fenêtres de toit (toiture Tête d'Or entièrement refaite).

Sur les immeubles de la rue du Midi,

- remplacer l'ensemble des menuiseries ;
- rouvrir une porte dans la travée de droite de l'immeuble 8-12, y ouvrir un puits de lumière sur 4 étages, y aménager une toiture-terrasse ainsi qu'un cabanon d'ascenseur, placé en retrait et recouvert de façades miroitantes ;
- réaménager le parking au niveau du rez-de-chaussée.

En intérieur d'îlot,

- transformer les constructions existantes et renouveler leurs façades ;
- aménager un patio le long de la limite nord-est de la parcelle, ainsi que 2 patios plus petits du côté sud ;
- aménager des toitures vertes extensives équipées de panneaux photovoltaïques, des cabanons intégrant ascenseurs et pompes à chaleur.

Les techniques spéciales et de la mise aux normes impliquent :

- le compartimentage et les équipements de sécurité incendie ;
- l'installation d'un système de conditionnement d'air :
 - percement des mitoyens classés pour le passage de gaines,
 - installation de groupes de ventilation sous les combles des maisons classées avec bouches de ventilation intégrées aux toitures à deux versants; côté rue du Midi, les techniques spéciales sont intégrées en sous-sols.



Axonométrie, plans projetés des étages -1 et RDC, joints à la demande

Le dossier est assorti d'un relevé des éléments patrimoniaux classés et des études sur les immeubles de la Grand-Place réalisées par la Cellule patrimoine historique de la Ville.

Le développement du site a fait l'objet de plusieurs réunions de projets organisées les 18/11/2016, 23/02/2020, 18/01 et 17/05/2021, 22/04 et 09/09/2022 durant lesquelles le programme d'hôtel initialement prévu a été progressivement revu à la baisse. Il a finalement été abandonné au profit du maintien des constructions existantes et leur affectation en bureaux. Les maisons classées ont été visitées par la DPC en date du 14/10/2022.

AVIS

Bordant la Grand-Place reconnue comme Patrimoine mondial, l'îlot concerné par la demande présente un intérêt patrimonial et historique majeur. La situation héritée des différentes phases de travaux l'a cependant fortement densifié. En choisissant d'exploiter au maximum les surfaces disponibles, le projet ici proposé manque l'occasion d'améliorer l'aménagement des lieux et de valoriser et de remettre en contexte les éléments patrimoniaux présents sur le site. Même si l'opération repose sur une situation de droit, le projet est peu en phase avec les enjeux et ambitions urbanistiques pour dédensifier la zone UNESCO et y réintroduire une mixité de fonctions digne de ce nom. Au vu de l'implantation stratégique du terrain en zone UNESCO, *la CRMS estime ce parti très regrettable sur le plan patrimonial et urbanistique.*

Par ailleurs, *face à l'approche pauvre et sommaire du volet patrimonial renseigné par le dossier, elle émet sur la demande l'avis conforme suivant.* La Commission demande de poursuivre l'étude du projet patrimonial et d'élaborer un dossier de restauration en bonne et due forme pour garantir la réalisation des travaux selon les règles de l'art. Le dossier devra être assorti de tous les renseignements complémentaires, dessins de détails et plans d'exécution requis pour des interventions sur le bâti ancien. Les documents et les éléments complémentaires devront être soumis à l'accord préalable de la DPC qui devra suivre avec rigueur la poursuite du dossier ainsi que le déroulement du chantier. ***En attendant et faute de documents probants, aucune des interventions proposées dans le cahier des charges ne peut à ce stade être validée.***

La CRMS demande de :

➤ *Préciser le volet technique*

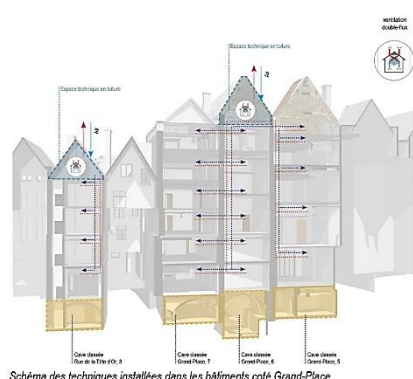


Schéma des techniques installées dans les bâtiments coté Grand-Place.

Le dossier devra être complété par les plans des techniques spéciales, pour pouvoir évaluer leur intégration fine au bâti ancien. Le volet technique (y compris les aspects liés à la sécurité incendie) devra être adapté au caractère patrimonial du bâti ancien, en limitant au maximum l'impact visuel et matériel des interventions, ce qui ne semble pas le cas. Ainsi, le cahier des charges prévoit la création d'ouvertures pour faire passer les installations techniques à travers les murs mitoyens classés, sans qu'elles soient localisées sur plan (voir schéma ci-joint, poste 2.1.3, ouvertures 50 x 65 cm sous linteaux en béton).

Schéma d'intervention joint à la demande

De toute façon, la Commission est défavorable à la création d'ouvertures supplémentaires dans les maçonneries anciennes classées. Le cas échéant, les maçonneries anciennes en mauvais état devront être réparées et ragréées selon les règles de l'art. Les pathologies éventuelles devront être localisées sur plan.

➤ *Soigner le traitement des façades arrière classées lors de leur rénovation / isolation.*



Façade arrière de la maison 5 Grand-Place

Pour renforcer le caractère patrimonial des façades arrière classées, imbriquées à l'intérieur d'îlot, leur traitement devra faire l'objet d'un soin particulier.

En isolant les façades, les châssis devront être avancés dans les baies pour conserver aux façades leur modénature traditionnelle, sans approfondir le tableau et le seuil (selon le projet, les façades semblent conserver leur position existante). Les méthodes d'intervention devront être précisées : finition des enduits, raccords, position des rives, etc. Si les seuils en place ne présentent pas d'intérêt patrimonial, ils peuvent être remplacés.

Les menuiseries existantes, peu qualitatives, peuvent également être renouvelées par des modèles d'aspect extérieur traditionnel (ou de construction contemporaine dans les zones déjà transformées).

➤ Documenter l'état de droit et de fait des couvertures de toiture des maisons classées

La couverture en tuiles noires du n° 5, Grand-Place serait remplacée pour pouvoir isoler la toiture par l'extérieur. Vu la présence d'un voligeage, il est cependant possible que cette toiture ait anciennement été recouverte d'ardoises. Ce point reste à investiguer, car le retour à une situation historique est souhaitable. Au minimum, il faudrait examiner la faisabilité de récupérer (en partie) les tuiles existantes.



Afin de préserver au maximum le caractère historique de cette toiture, la Commission demande de s'en tenir à la remise en état de la verrière existante qui permet déjà un éclairage naturel très généreux des espaces sous combles. **Elle se prononce défavorablement sur la création des nouvelles verrières projetées sur cette toiture.**

Espace sous combles du 5, Grand-Place (photo jointe à la demande)

Pour les couvertures des autres toitures classées, le projet se limite selon le cahier des charges à renouveler le faîte du n° 7, Grand-Place (et cette intervention ne figure même pas au mètre). Or ces couvertures ne semblent pas d'origine et présentent un caractère peu soigné (combinaison de tuiles, ardoises et zinc au n° 6, couverture à tasseaux au n° 7). S'agit-il d'une situation de droit ?

La Commission demande d'investiguer l'évolution historique des toitures, leur situation de droit et existante pour fonder un projet de requalification plus significatif, y compris pour la maison de la rue de la Tête d'Or.

➤ Améliorer et préciser le projet de restauration de la façade de la rue de la Tête d'Or :



Schémas des états existants et projetés de la façade 3, rue de la Tête d'Or

Cette remarque concerne les enduits et les menuiseries ainsi que la reconstruction du rez-de-chaussée de ce bien, pour lequel les plans et le cahier des charges restent trop vagues.

La CRMS demande aussi de fournir des dessins de détail des nouvelles menuiseries, tout en restant attentif à leur modénature et aux détails d'exécution. Les nouveaux châssis devront être conformes à une situation historique significative, en se basant sur des typologies analogues.

Enfin, concernant l'intégration du projet global dans son environnement, la CRMS *émet un avis défavorable sur l'excroissance projetée pour donner accès à la toiture-terrasse de l'immeuble 8-12*. Comme renseigné par l'étude d'incidences, ce volume serait très visible depuis l'espace public, d'autant qu'il adopterait des parois miroitantes, et entamerait les perspectives vers et depuis les biens classés situés à proximité. La Commission demande d'adapter le projet sur ce point.



Élévation des façades projetées de la rue du Midi, détail de l'axonométrie de la toiture du n° 8-12 et impact visuel du volume projeté sur sa toiture (documents joints à la demande)

Veillez agréer, Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à : gvandebrouck@urban.brussels ; jdoignies@urban.brussels ; pylamy@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be ; hlelievre@urban.brussels ; tjacobs@urban.brussels