

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction des Monuments et Sites  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur  
C.C.N. Rue du Progrès, 80/boîte 1  
1035 BRUXELLES

Réf. DMS : 2043-0173/03/2017-130PR (corr. : C. Jacques)

Réf. DU : 04/PFU/649150 (corr. : S. Buelinckx)

Réf. CRMS : AA/EB/BXL21511\_628\_TetedOr\_1

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Objet : BRUXELLES. Rue de la Tête d'Or, 1**

Demande de permis portant sur la restauration de l'enveloppe et du gros-œuvre (régularisation partielle)

### **Avis conforme**

En réponse à votre courrier du 23/10/2018, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserves*** émis par notre Assemblée en sa séance du 24/10/2018.

#### Étendue de la protection

Le bâtiment sis au n° 1 rue de la Tête d'Or appartient à un ensemble de maisons traditionnelles classées par l'arrêté du 20/09/2001, en totalité pour ce qui est des n°s 1, 3, 5, 7, 9-11, uniquement façades et toitures pour les n°s 13-15. Il est mitoyen de la Grand-Place et donc situé dans la zone tampon de ce bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial par l'Unesco en 1998 (espace régi par un règlement d'urbanisme zoné). L'immeuble est également compris dans la zone de protection de divers monuments classés de la Grand-Place. Enfin, il se trouve en ZICHEE le long d'un axe structurant.

#### Historique et description du bien

Il semblerait que le bien, anciennement « Het Gulden Cop », date de la reconstruction de Bruxelles entamée à la fin du XVII<sup>e</sup> siècle suite au bombardement de 1695. Toutefois, certaines parties sont antérieures, tel le mur mitoyen gauche contenant des niches gothiques datées d'avant 1410. Il s'agit d'une maison traditionnelle sous pignon dont la façade en grès, de trois travées sur trois niveaux, est animée par des éléments en pierre bleue. Elle appartenait à la corporation des Boulangers qui vendit la maison en 1695, et ce à la requête du Magistrat de la Ville. En 1752, elle abrite provisoirement l'Académie de Peinture, d'Architecture et de Dessin. Le bâtiment est restauré en 1938 par l'architecte de la Ville François Malfait. Il subit alors de grandes transformations. L'ensemble des murs sont doublés par des contre-murs épais d'une demi-brique. Les planchers du rez-de-chaussée, du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> étage sont totalement ou partiellement remplacés par des dalles de béton coulées sur place. Le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment principal situé à rue sont reliés à l'*achterhuis* par un volume muni d'une verrière en toiture et de dalles de verre dans le plancher du 1<sup>er</sup> étage créant un puit de lumière<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> « N° 1. Anc. "Het Gulden Cop" », dans *Le patrimoine monumental de la Belgique. Bruxelles. 1C. Pentagone N-Z*, 1994, Liège, p. 402-403.



Fig. 1. Vue de la façade avant du n° 1 rue de la Tête d'Or.  
© CRMS, octobre 2018.

### Historique de la demande

Le bien appartient à la Ville de Bruxelles et est géré par sa Régie Foncière. Il a souffert de ses précédentes occupations. Des travaux de rénovation de l'enveloppe (façade arrière/toiture) ont donc été entamés par le propriétaire tandis que le nouveau locataire a réalisé des travaux d'aménagements intérieurs pour y installer un commerce de vente de détail. Suite à la découverte en cours de chantier de niches gothiques sous les plaques de plafonnage, la Ville a contacté la DMS qui s'est rendue sur place en mars 2017 et a constaté les travaux en cours. Le 21/04/2017, la cellule ISA a dressé un PV d'infraction (04/INFS/631768 ; PV n° ISA/2017-10).

Les travaux d'enveloppe réalisés par la Ville étaient déjà terminés :

- Remplacement de tous les châssis (12 pièces) en façade arrière ;
- Remplacement d'une verrière par une coupole rectangulaire d'environ 1m<sup>2</sup> sur la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage en fond de parcelle ;
- Remplacement de la verrière sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage entre la maison à front de rue et l'arrière maison.

Les travaux réalisés par les commerçants étaient, quant à eux, en voie d'achèvement :

- Murs du rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage intégralement dérochés, enduit d'une couche d'accroche (type béton kontakt) pour le plafonnage et en partie plafonné ;
- Structure du faux plafond en grande partie réalisée ;
- Techniques spéciales (électricité, évacuation des eaux usées, installation d'un système de conditionnement d'air etc.) en grande partie réalisées.

Vu le stade très avancé des travaux, la DMS n'a pas jugé pertinent de stater le chantier au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage. Elle a plutôt choisi de suivre l'achèvement des finitions. Les murs étant dérochés, la cellule archéologique a pu étudier les maçonneries et la charpente du bien. L'étude des archéologues a révélé qu'une partie du mur mitoyen du rez-de-chaussée, les 5 niches présentes dans ce mur et une partie des caves dataient probablement du XIV<sup>e</sup> et/ou du début du XV<sup>e</sup> siècle. Les niches et les murs anciens ont fait l'objet d'un traitement de conservation. Par contre, les travaux du 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage n'étant pas commencés, la DMS a exigé d'attendre la délivrance du permis.

## Analyse de la demande

La présente demande émane de la Ville. Elle concerne l'enveloppe et le gros-œuvre du bien. Elle porte sur la régularisation des châssis et verrières à l'arrière, mais aussi sur les travaux de conservation réalisés sur les niches gothiques et autres petits travaux d'entretien. Elle prévoit aussi la restauration de la charpente (non encore exécutée). Une autre demande de permis, émanant du locataire, suivra (04/PFU674686). Elle concernera les aménagements intérieurs et les affectations (travaux déjà exécutés au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage). Enfin, en collaboration avec la Cellule Patrimoine historique de la Ville de Bruxelles, et dans la continuité de ce qui a été fait sur la Grand-Place, il a été décidé de restaurer la façade avant et les toitures. Le cahier des charges est à l'étude.

La présente demande porte plus spécifiquement sur les travaux suivants :

- La régularisation de travaux exécutés avant l'intervention de la DMS :
  - Le remplacement des 12 châssis arrière (apparemment datés de la fin du XX<sup>e</sup> s. et fortement dégradés) par des modèles au matériau, à la couleur et aux divisions identiques (bois peint en blanc) ;
  - Le remplacement d'une petite verrière par une coupole rectangulaire d'environ 1 m<sup>2</sup> sur la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage en fond de parcelle (modification du type de verrière pour des raisons de mise en œuvre, de sécurité et d'accès aux murs mitoyens) ;
  - Le remplacement de la verrière principale sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage entre la maison à front de rue et l'arrière maison. Lors de ce remplacement, une poutre métallique HEB 160 a été ajoutée pour renforcer la structure existante en profitant du maximum de surface vitrée ;



Fig. 2. Vue des nouveaux châssis et de la verrière principale. © CRMS, octobre 2018.

- La régularisation de travaux assimilables à de l'entretien, réalisés sous le suivi de la DMS :
  - Restauration du plancher du 2<sup>ème</sup> étage de la maison à front de rue ;
  - Restauration des niches gothiques à la chaux et à l'enduit de terre ;
  - Restauration du parquet de chêne de la grande salle du 1<sup>er</sup> étage ;
  - Restauration ponctuelle du plancher en dalles de verre du 1<sup>er</sup> étage. Les dalles de verre ont été décapées afin de retrouver leur fonction de puit de lumière. Deux des dalles étant perforées, une résine a été injectée dans les trous. Cependant la résine a mal réagi et apparait blanche et non transparente ;

- Des travaux de restauration non encore entrepris :
  - Interventions sur la structure en bois du bâtiment avant :
    - Réparation de la poutre maîtresse du 2<sup>ème</sup> étage : en fonction du résultat des sondages, réparation à la résine (1/3 de longueur) ou remplacement total par une poutre d'acier (HEB 240) ainsi que le remplacement total des 6 solives déjà remplacées partiellement;
    - Restauration à la résine des 5 pieds d'arbalétriers et remplacement total de l'arbalétrier 1A jusqu'à l'entrait ;



Fig.3. Vue des pieds d'arbalétriers. Clichés issus du dossier de demande.

- Pour solutionner la mauvaise restauration du plancher en dalles de verre, il est proposé de démolir le béton autour des deux dalles concernées, de les remplacer puis de réparer le béton.

### Avis

**La CRMS tient tout d'abord à exprimer son plus vif mécontentement quant à la réalisation de travaux dans un monument classé en l'absence de permis unique d'autant que le bien appartient à la Ville de Bruxelles qui a connaissance des procédures et de l'importance à accorder à la conservation/restauration des édifices patrimoniaux bruxellois, particulièrement au sein de la zone Unesco. Il est également du devoir de la Ville de signaler aux nouveaux locataires les obligations liées à l'occupation d'un monument classé.**

Sur la demande en tant que telle, la CRMS prend acte des mesures pratiques et d'attente prises par la DMS. Elle déplore la disparition des châssis sans que ceux-ci n'aient été documentés et leur remplacement par des modèles standards. En conclusion, la Commission émet un **avis favorable moyennant les réserves suivantes** :

- Dans le cas où les tests de résistance de la poutre du plafond du 2<sup>ème</sup> étage révèlent une résistance insuffisante, la CRMS souhaite que la possibilité du maintien et du renforcement soit envisagée. Il existe une méthode qui consiste à extraire de la poutre les parties attaquées pour ensuite la renforcer à l'aide de tiges inox ou autres en plein bain dans la résine coulée dans l'élément creux. Dans tous les cas (remplacement ou consolidation), les plans d'exécution seront préalablement soumis à la DMS pour approbation ;
- Le renforcement de l'about de poutre pourri se fera avec un coffrage perdu en chêne ajusté dans la continuité de la poutre existante ;
- Dans le cas où après bûchage des pieds de chevrons, les dégradations iraient plus loin que le contre-mur et donc seraient visibles, la greffe sera privilégiée à la résine ;

- La CRMS souhaite également qu'une solution moins invasive que la démolition de la structure en béton soit proposée pour solutionner la mauvaise restauration des pavés de verre. En effet, cette intervention irréversible pose la question de la teinte du nouveau béton. Une nouvelle tentative de restauration à la résine devrait être entreprise, mais avec essai préalable cette fois.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président f.f.

c.c. à C. Jacques, S. Valcke et H. Lelièvre (BUP-DMS),  
S. Buelinckx et B. Annegarn (BUP-DU),  
Cellule Patrimoine historique de la Ville de Bruxelles (urb.patrimoine@brucity.be)