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

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 : 2043-0173/06/2021-131PR *(corr. DPC : R. BRUNE)*
Réf. NOVA : 04/PFU/1781866 *(corr. DU : O. ROUSSEAU)*
Réf. CRMS : AA/GM /**BXL21511_681_PUN_Tete_d_Or_9-11**
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 12/11/2021

Objet : BRUXELES. Rue de la Tête d'Or 9 – 11. Restaurer et réaménager en partie le bâtiment dans le but de le réaffecter comme "Musée de la Frite". Permis unique : rapport d'analyse destiné à la CRMS. Demande de permis unique.

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 13/10/2021, nous vous communiquons ***l'avis conforme défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 10/11/2021.

Le bien est visé par l'arrêté du Gouvernement de le Région de Bruxelles-Capitale du 20.09.2001 classant 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. Il est également repris dans la Zone tampon Unesco autour de la Grand-Place (classée patrimoine mondial)

© Streetview

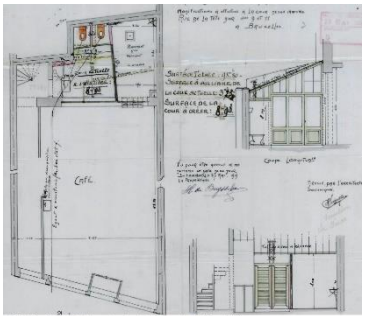
© urban.brussels

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

Historique du bien

La maison, anciennement connue sous le nom de « de Valck » (nom de la brasserie qui l'occupait au XVIIIe siècle) est millésimée 1697 en façade. L'analyse des noyaux de circulations et de la structure principale confirme que ce bâtiment date effectivement de la fin du XVIIe siècle. La majeure partie de la structure portante est en bois, dont la charpente à portique. Il s'agissait sans doute à l'origine de deux maisons distinctes, d'où la double numérotation du bien. L'immeuble fut modifié considérablement lors de 3 projets de transformation :



Permis 1919 - Document extr. du dossier de demande

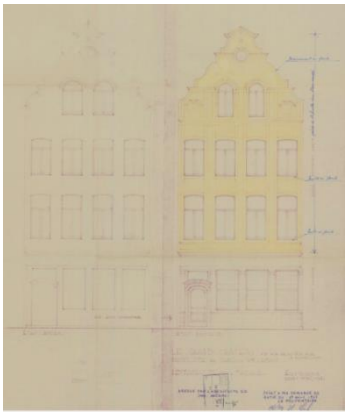
-1919 - transformation par l'architecte Similton : le rez-de-chaussée du bâtiment est occupé par un café et le plan complètement libre, à l'exception de la cloison du couloir d'accès aux appartements des étages. Une annexe est réalisée dans la cour à l'arrière du bâtiment.

Permis 1939 - Document extr. du dossier de demande

-1938 – transformation par l'architecte de la Ville François Malfait : ce projet portait sur des modifications décoratives en façade à rue : la totalité de la façade, enduite auparavant, devait être munie de bandeaux et d'encadrements de fenêtre. Par contre, d'après les documents d'archives, aucune modification du rez-de-chaussée n'était prévue. Au vu des plans du permis suivant, introduit en 1943, il est possible que cela n'ait pas été le cas.

-1943 et 1948 (architecte décorateur Louis Govaerts) : ce projet est la base de la situation actuelle. Il portait sur la modification de la façade au niveau du rez-de-chaussée, en vue de la création du restaurant *Le Grand Château* ainsi que la transformation globale de l'intérieur (y compris des planchers supplémentaires en béton armé). Les niveaux sont modifiés de manière importante. Au rez-de-chaussée, on constate la surélévation du sol par une structure supposée en bois. Les structures bois séparant le rez-de-chaussée du premier étage et le premier du second sont démolies en partie arrière pour permettre l'intégration d'un entresol sur une nouvelle chape en béton. Cette modification implique également des modifications des baies donnant sur la cour qui furent 'raccourcies' en hauteur. Les cloisonnements intérieurs sont également fort modifiés. Seuls les caves et les plans des deuxième et troisième étages restent inchangés.

Le projet de 1948 propose également l'ajout de bandeaux décoratifs en façade, analogues à ceux du projet de Malfait, la création de deux oculi aveugles latéraux dans le pignon, la pose de couvertines en plomb au niveau des rampants chantournés et des seuils de fenêtre des 1er et 2e étages (peut-être non mises en œuvre), et la peinture de la façade enduite 'à l'huile ton blanc cassé'. Ce projet correspond à l'état actuel.



Permis 1943 et 1948 – extr. du dossier de demande

Les plans de 1943-48 permettent aussi de mettre en évidence les éléments constructifs antérieurs à ce projet et encore présents aujourd'hui : les murs pignons, les façades (partiellement), la charpente, les cloisons des deuxième et troisième étages ainsi que les caves. Quelques changements mineurs ont été réalisés durant le chantier ou postérieurement : au sous- sol : la création et la démolition de cellules maçonnées de rangement; au premier étage la suppression partielle de murs maçonnés en partie basse ; au deuxième étage : la modification des espaces centraux avec la création de sanitaires.

Récemment, le bien a fait l'objet d'un PU (daté du 09.03.2017) dispensé d'avis de la CRMS pour les travaux relatifs à la restauration des façades et toitures. Les interventions incluaient une restauration des façades à rue, des travaux de menuiserie, de peinture et de vernissage, ainsi que le contrôle technique des couvertures en ardoises et tuiles flamandes.

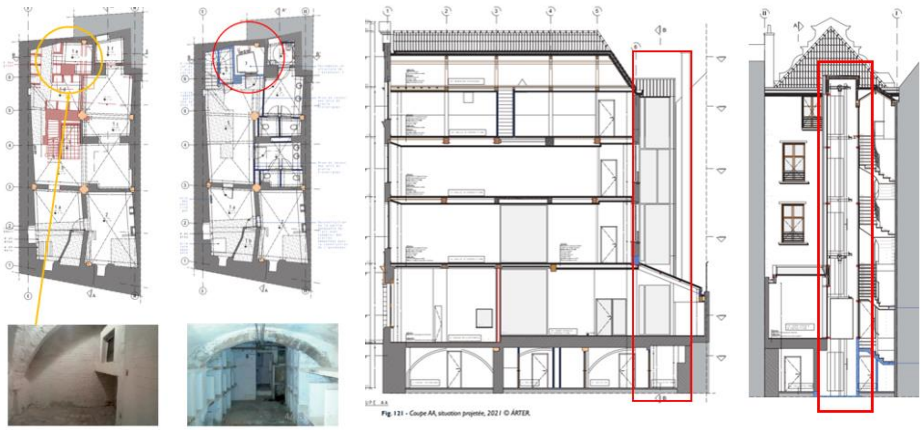
Bien que l'arrêté de classement reprenne la totalité de la maison, il reste donc relativement peu d'éléments d'origine au niveau des intérieurs si ce n'est les caves, les charpentes, une partie de la structure. L'escalier est ancien sur les deux niveaux supérieurs, mais n'est peut-être pas d'origine. Le plan des caves n'étant pas parfaitement en cohérence avec celui des étages, il est possible que les caves soient celles d'un bâtiment antérieur au bombardement, comme cela se rencontre régulièrement dans le quartier.

LA DEMANDE

Changement d'affectation :

Le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en espace structurant, en ZICHEE et en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol. La dernière affectation de droit correspond au dernier permis enregistré, à savoir celui de 1948. Dans cette version le bâtiment était occupé aux niveaux bas (caves, rez-de-chaussée et entresol) par un équipement horeca, le premier étage avait une affectation mixte Horeca / logement et le dernier étage était quant à lui occupé par du logement. La dernière affectation de fait connue était celle d'un musée du chocolat qui occupait l'ensemble du bâtiment. Aucune demande de permis ne semble avoir été introduite pour cette occupation. La demande actuelle est une réaffectation de la totalité de l'immeuble en "Musée de la Frite".

Circulations verticales (placement d'un ascenseur)
Placement d'un ascenseur
Le projet intègre l'implantation d'une nouvelle cage ascenseur contre la façade arrière. Cette intervention implique des démolitions structurelles en cave et la modification de la façade arrière.



Plans des caves : démolition et projet; photos des voûtes démolies ; coupes du projet - Documents extraits du dossier de demande

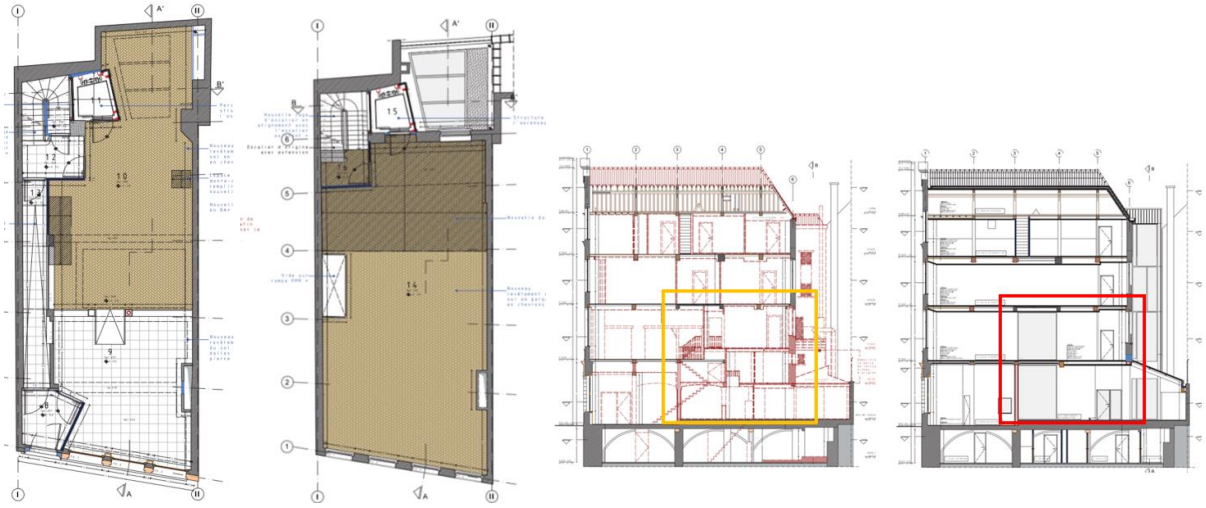
Prolongement de l'escalier existant

Au niveau des circulations, le projet propose par ailleurs de restituer une cage d'escalier à l'arrière du bâtiment dans le prolongement de l'escalier desservant les niveaux 2 et 3, permettant ainsi de retrouver la situation d'origine probable.

Réaménagement intérieur

Le projet propose un plan libre à tous les étages hors sol et la suppression, dès lors, de la quasi-totalité des cloisons intérieures. Les cheminées existantes seraient conservées. L'entresol réalisé en 1943, sera supprimé pour restituer les niveaux existant avant 1943.

Le sous-sol serait occupé par les espaces sanitaires. La mise en place des réseaux d'évacuation correspondant entrainerait la démolition des revêtements de sols. La mise en place des sanitaires à cet endroit impose aussi un arasement des niveaux de sols. Les éléments de cloisonnements et de séparations démolis au niveau des caves dateraient de la phase de reconstruction de la maison.



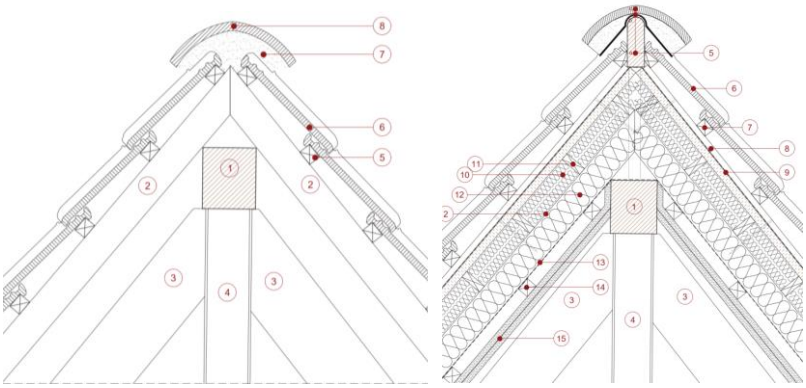
Plans du projet – Rez et 1e étage ; coupes de la sit.ex. et projeté entresol à démolir) – documents extr. du dossier de demande

<u>Enveloppe</u>

<u>Toiture</u>

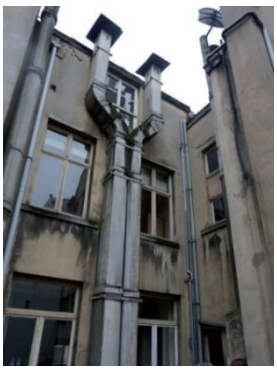
D'après les photos, un certain nombre d'éléments de la charpente semblent d'origine (trace de sciages à la main) et pourraient dater de la reconstruction après le bombardement de 1695. Le projet prévoit la restauration de la charpente ainsi que l'isolation de la toiture. La restauration de la charpente est fondée sur une analyse sanitaire de la toiture : d'après l'étude 70% des structures des fermes et 50% des chevrons seraient récupérables. Pour ce qui concerne l'isolation, il est prévu de placer un complexe isolant entre gîtes, complété par un isolant de 6cm et panneaux de sous-toiture de 2.2cm entrainant une rehausse du complexe de toiture de 10cm par rapport à la situation d'origine (y compris le contre lattage sous tuiles).

La couverture en tuiles rouges sera remplacée à l'identique de la situation existante, en totalité, et les lucarnes seront restaurées. Une tabatière sera déplacée sur la zone arrière de la toiture, celle-ci n'est pas visible depuis la rue. Les tabatières non d'origine seront remplacées par de nouveaux velux à double vitrage permettant d'assurer la continuité thermique de l'enveloppe.



Isolation de la toiture : sit.ex. et projetée)extr. du dossier de demande

Façade arrière



L'ajout d'une cage d'ascenseur (cf. supra) modifiera la travée gauche de la façade et nécessiterait l'élargissement des baies qui s'y trouvent.

Le projet propose des solutions aux pathologies en façade arrière (enduit fissuré ou manquant, briques désolidarisées ou manquantes, etc). L'enduit présumé cimenté ou tout au moins bâtard est fortement solidarisé aux briques. Pour ne pas endommager les maçonneries anciennes, ce cimentage sera maintenu et localement restauré.

L'ensemble de techniques obsolètes présentes en façade arrière seront démontées.

Suite à la suppression de l'entresol les quatre petites baies de ce niveau seront comblées. La baie du premier étage sera agrandie pour lui restituer ses anciennes dimensions (à priori semblables aux baies existantes du deuxième). Il est proposé de restituer un châssis (à double battant avec imposte) suivant la typologie des châssis existants afin de s'intégrer au mieux à l'ensemble.

Au rez-de-chaussée, la verrière existante sera modifiée et viendra s'ancrer un peu plus haut dans la façade suivant les plans de 1919. La structure proposée est sobre.

Façade à rue

Les travaux d'entretien ayant été réalisés en 2018, la façade à rue est en excellent état. Le projet n'y prévoit pas d'intervention, si ce n'est au niveau des menuiseries du rez-de-chaussée pour lesquelles les vitraux colorés cassés seront remplacés à l'identique, les mécanismes de guillotines et les volets roulants restaurés.

Avis de la CRMS

La CRMS émet un avis conforme défavorable pour les deux raisons suivantes :

- l'affectation proposée entraine la suppression d'une unité logement (associée dans la situation de droit à une affectation horeca au rez-de-chaussée). La CRMS soutient une politique de respect et de mise en valeur du patrimoine dans la zone Unesco qui intègre aussi les objectifs de maintien d'habitat dans cette zone. Les dispositions qui encadrent les interventions sur les parties commerciales doivent permettre de garantir la mixité commerciale et résidentielle, notamment en facilitant l'accessibilité des étages et en limitant les nuisances en intérieurs d'îlot dues aux installations techniques. La conservation de la circulation latérale permettrait de mettre en place une entrée via un sas commun desservant d'un côté des espaces commerciaux et de l'autre un accès séparé à une fonction de logement, à maintenir. La CRMS s'interroge par ailleurs sur la possibilité règlementaire de supprimer l'unité de logement (de droit) au regard des dispositions du PRAS.

- le projet suppose la création d'un ascenseur qui - tel que positionné - est destructeur pour les caves anciennes, pénalisant pour la composition de la façade arrière et l'intérieur d'ilot, et réduira l'apport de lumière naturelle dans l'immeuble. Comme de nombreuses caves à Bruxelles, les caves de l'immeuble conservent très probablement de nombreux éléments constructifs ayant résisté au bombardement et donc pouvant être antérieurs au XVIIe siècle. Les caves primitives pourraient remonter à la première moitié du XVe siècle (présence d'un appareillage simple en briques et d'arcs doubleaux en pierre) avec quelques modifications du XV-XVIe siècle ainsi qu'en 1943. Tel que positionné, l'ascenseur entraine la démolition d'une des voutes de la cave et d'une partie de la dalle de sol pour pouvoir réaliser la fosse.

Pour la suite du projet, la CRMS recommande également de documenter de manière complète la charpente et réfère à ce sujet à l'inventaire des charpentes des XVII et XVIIIe siècles qui est actuellement en cours d'élaboration par la Région. Il est dans ce cadre utile que le département Archéologie procède à une inspection sur place et, si elle s'avère utile, procède à une étude dendrochronologique.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à : rbrune@urban.brussels ; sbuelinckx@urban.brussels; orusseau@urban.brussels; pbernard@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; espacepublic@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be