



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 : (corr. DPC : P.-Y. Lamy)2043-0065/06/2017-531PR

Réf. NOVA : (corr. DU :D. Sourbi, J. Doignies) 04/PFU/1831384

Réf. CRMS : AA/BDG/BXL20162_688_PUN_Grand-Place_13-14

Bruxelles, le 04/04/2022

Objet : BRUXELLES. Grand-Place, 13-14. Maison des Ducs de Brabant « La Renommée » et « L'Ermitage »

Demande de permis unique portant sur la restauration et la réaffectation en commerces, logements et bureaux

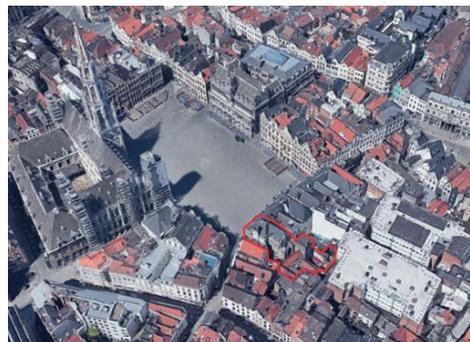
Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 19/03/2022, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 30/03/2022.

L'AR du 19/04/1977 classe comme monument les façades et toitures des immeubles riverains de la Grand-Place de Bruxelles. L'AG du 07/011/2002 classe comme monument certaines parties intérieures des maisons n°13 et n°14 : les caves, les façades, le passage couvert, la cage d'escalier et les planchers du niveau 3 de la maison *La Renommée*, sise Grand-Place, 13 ; et les caves, les mitoyens, la façade arrière, les planchers du bâtiment principal et les murs du bâtiment arrière de la maison *L'Ermitage*, sise Grand-Place, 14.

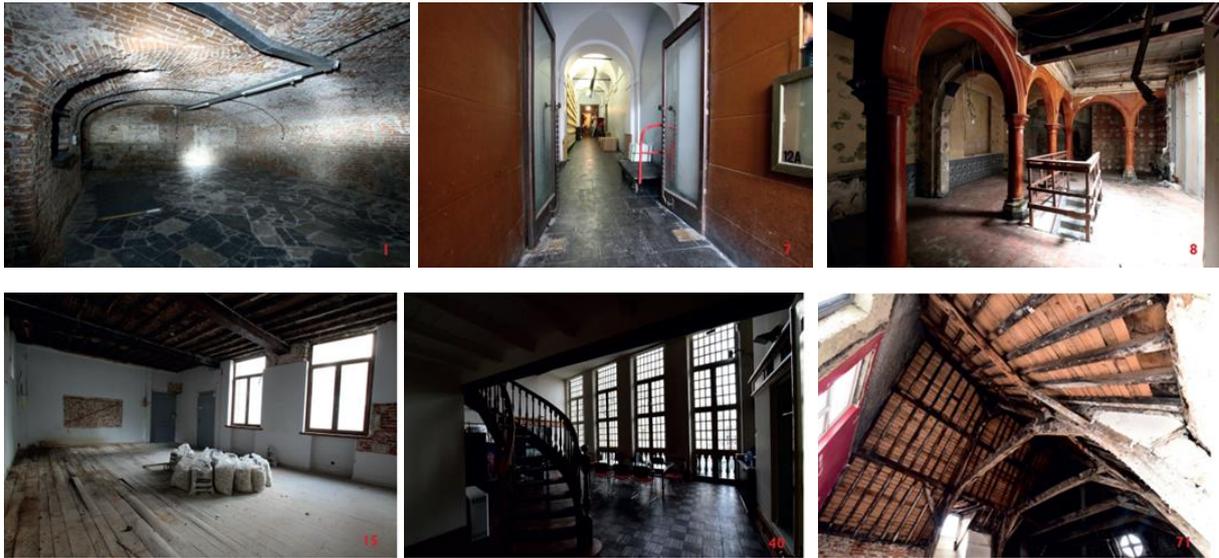
La Grand-Place a été inscrite sur la liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO en décembre 1998.



Vue aérienne de la Grand-Place, façades des n°13 et 14, plans existants des caves et rez-de-chaussée des n°13 et 14 (extr. du dossier de demande)

1/6

CONTEXTE



Vues des caves, rez-de-chaussée, entresol, R+1 et combles des n°13 et 14 (extr. du dossier de demande)



Plan existant du rez-de-chaussée, coupes existantes (extr. du dossier de demande)

Ces deux maisons offrent une structure spatiale et une identité historique complexes vu les différentes phases de remaniement au fil des années. Le n°13 est un ensemble de volumes autonomes, organisés autour du passage (impasse) accessible depuis la Grand-Place (cet accès rejoignait probablement l'impasse de la Cuve et la rue des Eperonniers) et avec des circulations verticales communes. Elle comporte les noyaux suivants : E, F, G, H, I, passage M. Le n°14, entièrement orienté Grand-Place, offre en plus de sa maison avant, deux volumes distincts à l'arrière : un volume à 2 étages relié au volume principal et orienté vers une cour intérieure et un second volume situé après la cour, de type *achterhuis*.

L'étude historique démontre les principales phases suivantes :

- vestiges partiels du 14e-15e (dans l'*achterhuis*, noyau D)
- espaces de la période antérieure au bombardement de 1695 (caves et partie des noyaux E et G)
- fin 17^e-18^e siècles : reconstruction post-bombardement de 1695 : noyaux A, B, C, H et I et modifications aux parties plus anciennes,
- interventions aux 19^e et 20^e siècles : densification verticale, impact au niveau des caves, des noyaux E et G, interventions lourdes sur noyaux H, I et N préexistants, restauration des façades par Jamaer à la fin du 19^e siècle.

HISTORIQUE DE LA DEMANDE

L'historique concernant cette demande se résume comme suit :

- Avis de principe défavorable de la CRMS (séance du 11/07/2018) concernant le réaménagement complet pour réaffectation mixte. Le projet visait la réaffectation en un commerce au RDC (n° 14), des bureaux à l'entresol et au R+1, et la création de 4 logements. L'avis concluait à la nécessité d'avoir une démarche patrimoniale, à alléger le programme et au maintien des combles en espace « grenier ».
- Une réunion de projet s'est tenue le 30/04/2021, présentant une nouvelle version du projet, avec une meilleure prise en compte des éléments patrimoniaux, la récréation d'espaces extérieurs (venelle) et leur verdurisation, la clarification des circulations verticales avec la construction d'un nouvel escalier extérieur, et la possibilité d'affecter le RDC en bureaux. ,

Actuellement, les immeubles sont partiellement occupés. Une partie du RDC du n°13 est utilisée comme chambre froide et zone de stockage pour la maison voisine n°12A, et, au n°14, le sous-sol (hors demande) fonctionne comme restaurant, les RDC, entresol et R+1 sont affectés en bureaux et les autres espaces sont inoccupés depuis des années.

DEMANDE ACTUELLE

La philosophie générale qui a guidé le projet se base sur les études historiques et archéologiques sans qu'un retour à une seule époque de référence ne soit réellement possible vu que ces deux maisons ont des identités historiques multiples liées à leurs différentes phases de remaniement. Elle vise à supprimer certaines interventions datant des années 40-50 et à retrouver une configuration traditionnelle des intérieurs d'îlot avec une impasse semi-publique. Le résultat serait proche - en termes de volumétrie et de densité - à ce qui existait à la fin du 19^e siècle. L'enjeu est aussi d'améliorer les circulations verticales et l'aménagement intérieur, d'aménager les combles du n°14 en « loft », de démolir une partie du volume arrière (en intérieur d'îlot) pour agrandir la cour intérieure, d'améliorer l'éclairage naturel des espaces, et d'aménager et verduriser l'intérieur de l'îlot.

Le programme envisage une réaffectation en 3 commerces, des bureaux et 5 logements : un triplex dans l'*achterhuis* du n°14, deux appartements en intérieur d'îlot et deux appartements dans la maison avant, aux niveaux supérieurs. De manière générale, la distribution est prévue autour d'un nouvel escalier extérieur, accolé à l'arrière de la maison n°14.

Les grandes options du projet se déclinent en :

- ✓ **Restauration** des façades Grand-Place, des maçonneries de brique et des enduits traditionnels, des châssis côté Grand-Place (et remplacement de tous les châssis en intérieur d'îlot), des charpentes et des couvertures, des planchers (démontés et remontés sur un complexe isolant et anti-feux, de l'escalier du n°13)
- ✓ **Démolition**, dans les noyaux N, H, I, de la salle avec colonnades, de la toiture avec bulbe en polycarbonate, de l'escalier menant aux caves (ajout des années 40-50), et la suppression de H afin de relier les cours intérieures.
- ✓ **Construction/création/recomposition** :
 - passage entre H et L au rez-de-chaussée,
 - nouvel escalier extérieur de style contemporain, en acier perforé (à la place des noyaux K et J, pour donner accès aux appartements, servir d'évacuation, donner un accès aux bureaux de l'entresol et du R+1),
 - escalier donnant accès au triplex du noyau D, de façades cohérentes sur la cour (concerne les arrières bâtiments E, G et I),

- rehausse du noyau D (jusque R+3),
- fenêtres de toit dans les versants de la maison avant n°14.
- en outre, l'isolation en *sarking* (9cm) de la toiture Grand-Place est prévue, avec une sous-toiture isolante. Des chaudières individuelles sont projetées pour les appartements, et un système de ventilation/pulsion/extraction.



Plans du rez-de-chaussée : situation existante, démolitions et situation projetée (extr. du dossier de demande)

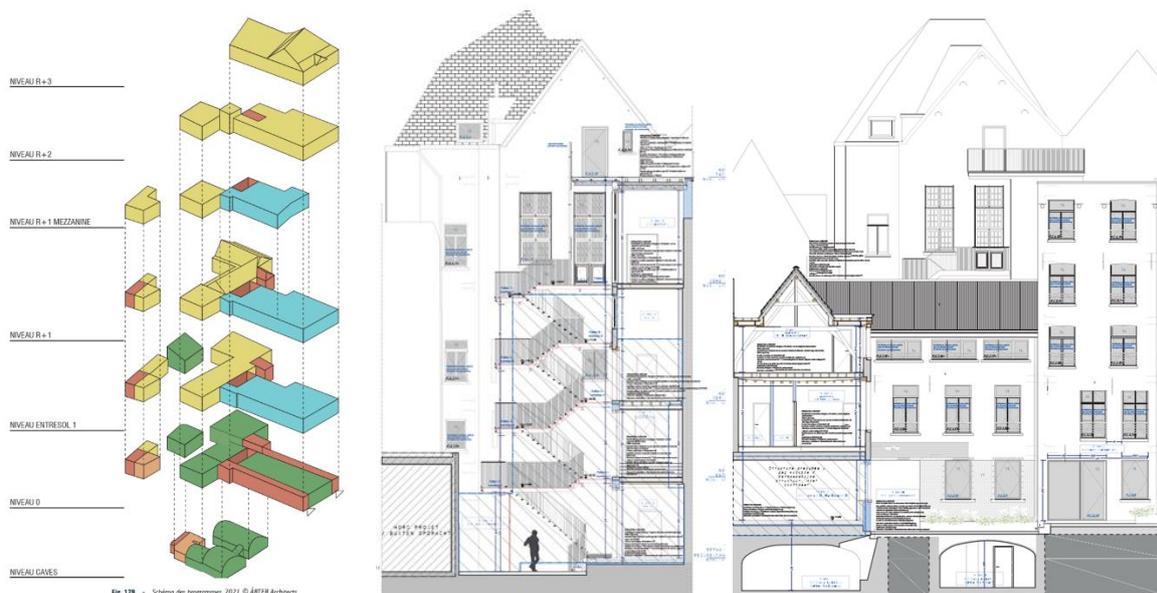


Schéma des programmes, coupe B-B' projetée et coupe D-D' projetée (extr. du dossier de demande)

AVIS

La Commission se réjouit de voir l'évolution intéressante de ce projet – largement détaillé - , visant à supprimer les interventions perturbatrices des années 40-50, à donner un usage multifonctionnel aux lieux, et à organiser les espaces de manière plus agréable, en permettant une meilleure lecture et une mise en valeur des volumes anciens, tout en y intégrant des éléments contemporains.

Bien que sa demande de limiter l'usage des combles à un grenier n'ait pas été suivie, l'Assemblée peut souscrire au projet et son programme de commerces, de bureaux et de logements. Elle soutient en effet le programme de logements en plein cœur historique et, malgré les difficultés de visibilité directe des commerces depuis la Grand-Place, et la difficulté d'accès du dernier appartement, elle juge le programme subtilement organisé par rapport à la spécificité des lieux.

La CRMS estime que les grands enjeux de circulation et la réorganisation générale des bâtiments sont prometteurs et elle émet un avis conforme favorable sous les conditions suivantes, **toutes étant à soumettre à la DPC pour approbation** :

✓ **Concernant les options de restauration** :

- Étudier si le décor (pilastres engagés, habillage de poutres) qui semble encore cohérent sur l'ensemble de la grande pièce du RDC commercial (document de 1905) a une valeur patrimoniale, le cas échéant, le conserver et l'intégrer à la restauration,
- Les châssis en façade arrière du n°14, de l'appartement C, sont dessinés sur base de châssis existants côté Grand-Place (type 1E), il s'agit d'une option qui ne se base sur aucune documentation : sauf information contraire, il est mieux de ne pas réaliser de restitution à cet endroit,
- Pour les percements en façade arrière du n°14 (appart. C et D), effectuer des recherches pour les raccrocher à des baies rebouchées ou – si ce n'est pas le cas – réaliser des percements d'aspect contemporain insérés dans la composition de façade,
- Confirmer la valeur historique de certains châssis annoncés comme datant du 18^e s. (type 2A, 2B, 3C ?), définir sur cette base une ligne de conduite en matière de restitution d'un modèle cohérent pour les façades existantes et reconstruites,
- Si leur valeur est confirmée, conserver et restaurer les châssis les plus anciens et les améliorer en insérant un double vitrage mince, sans finition étirée,
- Réaliser une toiture à faible pente en zinc à tasseaux sur les noyaux C et D avec corniche en légère saillie, sur base d'un modèle historique
- Il reste des inconnues quant au traitement des débouchés et passages sous les constructions (sortie du couloir du n°13, passage sous noyau E, entrée noyau I) : sur les plans, ils sont représentés comme des « vides » mais devraient être traités plutôt comme des baies en étudiant leur aspect : proportions, piédroit, linteau, ou arc...
- Les portes intérieures anciennes seront sélectionnées sur base de leur valeur historique et conservées en place ou reposées au sein des aménagements neufs, à évaluer en fonction des contraintes,
- Privilégier l'utilisation de linteaux en bois dans les maçonneries anciennes.

✓ **Concernant les interventions neuves ou induisant des modifications** :

- Revoir le principe structurel de l'escalier afin qu'il ne repose pas sur les maçonneries anciennes et fournir des plans de détail,
- Évaluer l'intérêt patrimonial du sas d'entrée du bureau 2, destiné à être modifié dans le projet et vérifier si ses décors peuvent être modifiés en gardant une cohérence,
- Ne pas réaliser de terrasses pour l'appartement D,
- Supprimer les bacs à plantes en pied de façade, les concentrer le long des murs aveugles, vérifier si une pose en pleine terre est possible,
- Prévoir comme ouvertures en toiture des tabatières à acier à coupure thermique, de format rectangulaire vertical, diminuer leur impact en les assemblant en verrière là où un éclairage plus important est souhaitable,
- Recréer une situation cohérente au niveau des profils de toiture des noyaux E et G, c'est-à-dire suppression des « rehausses » pour revenir à un profil en bâtière,

- Quant à l’affichage - ou non - des parties de maçonneries reconstruites ou anciennes via un traitement différencié (enduit/appareillage chaulé), la CRMS plaide pour retrouver un aspect de cohérence générale, en privilégiant un aspect « enduit ».
- ✓ Enfin, elle souligne que les façades de la Grand-Place ont été restaurées récemment et elle demande que la restauration envisagée en façade avant s’organise dans la logique et continuité des restaurations réalisées par la Ville de Bruxelles au cours de ces 20 dernières années.

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


A. AUTENNE
Secrétaire


C. FRISQUE
Président

c.c. à : pylamy@urban.brussels ; dsourbi@urban.brussels; jdoignies@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ;
restauration@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ;
espacepublic@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be