

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

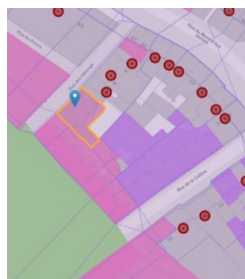
Bruxelles, le 21/03/2025

N/Réf. : BXL20168_BXL21516_739_PUN **BRUXELLES. Grand-Place 28 ; Rue des Harengs 18**
Gest. : TS (= façades, toiture, caves, murs mitoyens et les anciens
V/Réf. : 2043-0065/04/2024-532PR **planchers conservés classés comme monument pour la**
Corr DPC: Pierre-Yves LAMY **Grand-Place 28 / Rue des Harengs 18 classé comme**
NOVA : 04/PFU/1962225 **ensemble /en ZP de la Grand-Place / Zone tampon Unesco)**
Corr DU: G. VANDEBROUCK / J. DOIGNIES **PERMIS UNIQUE: Réaliser des transformations importantes**
sur les bâtiments sis Grand-Place 28 et rue des Harengs 18
Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 26/02/2025

Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 26/02/2025, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 12/03/2025, concernant la demande sous rubrique.

■ **CONTEXTE PATRIMONIAL**

Contexte patrimonial
(© BruGIS)

*L'arrêté Royal du 19 avril 1977 classe comme monument les façades et les toitures des immeubles riverains de la Grand-Place de Bruxelles. L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 novembre 2002 classe comme monument **les caves, la façade latérale, les murs mitoyens et les anciens planchers** de la maison « Aux Armes du Brabant » sise Grand-Place, 28.*

*L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juin 2002 classe comme ensemble [...] les façades et toitures des immeubles sis rue des Harengs 14 à 18 à Bruxelles ainsi que certaines parties intérieures, à savoir [...] au n° 18 : **l'escalier de la cave, le mitoyen avec le n° 16, les marches d'entrée et la charpente.***

La maison n°18, rue des Harengs, a été édiflée au lendemain du bombardement de 1695, sur les caves d'un bâtiment antérieur. La façade sur rue ainsi que les murs mitoyens sont d'origine. À l'arrière, un châssis exceptionnel, datant de la seconde moitié du XVI^e ou du XVII^e siècle, a été préservé et réutilisé dans une menuiserie de la seconde moitié du XIX^e siècle. Le bâtiment semble avoir gardé l'essentiel de ses structures portantes en bois primitives aux étages. Seule une petite section de la charpente d'origine « à fermes et pannes » est en partie conservée à l'avant de la maison. Le reste de la toiture a été transformée en 1957.



Façade à rue (photographie extraite de l'état de référence)

La maison « Aux Armes de Brabant », sise au n°28, Grand-Place, est datée de 1709. Les deux façades à rue ont été intégralement reconstruites en 1896-1897 sur les plans de l'architecte Jamaer, en reproduisant la situation historique. La cave sous voûte transversale, sous le trottoir de la Grand-Place, ainsi qu'une petite portion de voûte longitudinale de la grande cave, toutes deux sans doute bâties sur des vestiges antérieurs, sont conservées. Les structures portantes en bois sont présumées d'origine¹.



Façade sur la Grand-Place (photographie extraite de l'état de référence)

▪ OBJET DE LA DEMANDE

La demande consiste à réaménager et mutualiser les espaces intérieurs de ces deux maisons, afin d'y développer une fonction HoReCa sur tous les niveaux – excepté les deux derniers étages de l'immeuble Grand-Place n°28, destinés au logement et accessibles par une cage d'escalier autonome, non concernée par le projet. Les principales interventions projetées se résument comme suit :

Dans le bâtiment Grand-Place, n°28 :

- L'adaptation des niveaux de plancher : la dalle du rez-de-chaussée sera abaissée afin de retrouver le niveau d'origine du bâtiment et de s'aligner au niveau du rez-de-chaussée voisin, rue des Harengs. Le faux-plancher du premier étage, datant des années 1940, sera supprimé.
- L'implantation de deux trémies techniques contre le mitoyen, desservant les deux bâtiments.
- Le percement du mur mitoyen au R+2,5 afin de ménager une ouverture technique vers le niveau de combles du 18, rue des Harengs.

Dans le bâtiment rue des Harengs, n°18 :

- La transformation des escaliers desservant les étages, et le réaménagement de plusieurs accès déjà percés dans le mitoyen vers l'immeuble Grand-Place n°28.
- Le percement d'une nouvelle baie au R+2 dans le mitoyen vers la Grand-Place.
- La création dans la cour arrière d'un ascenseur desservant les trois niveaux occupés par l'établissement HoReCa.
- La démolition de la toiture existante et la reconstruction d'une nouvelle toiture à versants.
- L'aménagement dans les combles d'un local technique et la création d'une nouvelle façade arrière munie de baies de ventilation.

▪ AVIS DE LA CRMS

La CRMS émet un *avis conforme favorable sous conditions* sur la demande.

❖ Concernant la maison Grand-Place, n°28 :

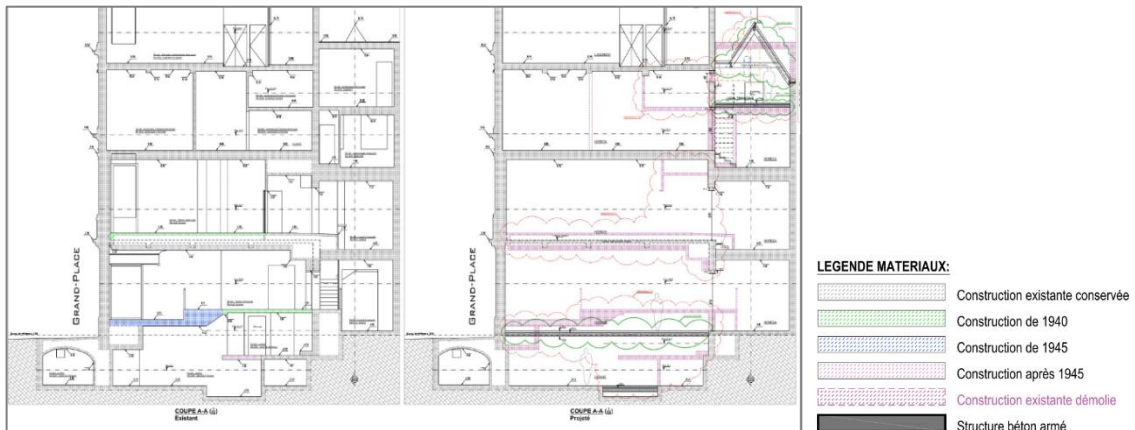
- **Abaissement de la dalle du rez-de-chaussée et remplacement de l'escalier de la cave et suppression du faux plancher du premier étage**

Au rez-de-chaussée, le projet prévoit d'abaisser le niveau du sol de 86 cm, et de réaliser un nouveau plancher en système de poutrains entrevous. **Le niveau actuel résultant de transformations opérées dans les années 1940, la CRMS valide cette intervention, qui permettra par ailleurs de retrouver un niveau de rez-de-chaussée plus cohérent pour le bâtiment.**

Au premier étage, le plancher d'origine se situe 33 cm plus bas que le niveau de sol actuel, également adapté dans les années 1940. Il est prévu de supprimer le faux-plancher et de revenir au plancher

¹ Pour l'historique détaillé de ces deux biens, cf. l'état de référence joint au dossier.

d'origine, dont l'état de conservation n'est cependant pas connu. **La CRMS valide cette intervention, et demande de conserver et restaurer dans les règles de l'art tout plancher ou structure ancienne qui serait mis au jour.**



*Coupe de la maison Grand-Place n°28, avec les adaptations des hauteurs de planchers.
Document extrait du dossier.*

- **Création de deux trémies techniques et percement du mur mitoyen**

Le projet prévoit la création de deux trémies techniques contre le mur mitoyen de l'immeuble rue des Harengs n°18. Comme le montre l'état de référence, le bâtiment a déjà subi des transformations à cet emplacement dans le passé (création d'un monte-charge à l'angle entre le mitoyen et la façade, aménagement de locaux de service), si bien que la création des deux trémies n'aura pas d'impact sur d'éventuelles structures anciennes. **La CRMS n'émet donc pas de remarques sur ce point.**

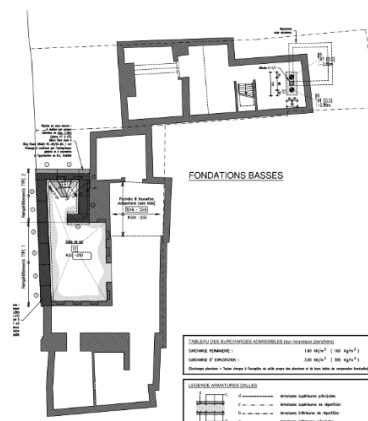
Les gaines techniques ainsi créées étant destinées à desservir mutuellement les deux bâtiments, il est prévu de percer le mitoyen, à hauteur des combles du n°18 rue des Harengs. **La CRMS demande que les interventions sur le mur mitoyen, d'origine et classé, soient limitées au strict nécessaire. Il convient de réduire leur taille autant que possible et de reboucher les percements avec des briques de même format que celles existantes, en utilisant une maçonnerie traditionnelle.**

- **Reprise en sous-œuvre**

Les plans de stabilité joints au dossier projettent un rempiètement des murs de cave, antérieurs au bombardement de Bruxelles, le long de la rue des Harengs. **Ce point ne faisant pas l'objet d'une justification dans le dossier, la CRMS s'oppose à cette intervention, d'autant qu'aucune modification structurelle n'est prévue aux étages et qu'il s'agit de caves dont les structures ont une valeur patrimoniale.**



*Datation des caves au Grand-Place, n°28.
Plan extrait de l'état de référence.*



Plan de stabilité du sous-sol joint au dossier de demande, avec rempiètement des caves.

❖ Concernant la maison rue des Harengs, n°18 :

- **Modification des escaliers et percement d'un nouvel accès dans le mur mitoyen au +2**

Les escaliers existants ne semblent pas avoir de valeur patrimoniale selon l'état de référence. **La CRMS ne s'oppose donc pas à leur remplacement.**

Le projet prévoit en outre de percer une nouvelle baie au second niveau, dans le mur mitoyen. **La CRMS s'oppose à ce nouveau percement dans le mur classé, qui ne semble pas justifié d'un point de vue fonctionnel et altérerait cette partie originelle du bien.**

- **Création d'un ascenseur en intérieur d'îlot**

Il est prévu de construire un ascenseur desservant les étages affectés à l'HoReCa, implanté dans un nouveau volume en intérieur d'îlot, adjacent à la façade arrière. Une telle intervention serait lourde de conséquences pour le bâti protégé : les fondations de la trémie d'ascenseur nécessiteraient la démolition d'une partie des caves pré-bombardement, ce nouveau volume occulterait une majeure partie de la façade arrière, et entraînerait la disparition du châssis remarquable conservé au deuxième étage. **Pour la CRMS, ces altérations ne sont pas acceptables. Elle s'oppose donc à l'implantation d'un ascenseur à cet emplacement, et demande de conserver et restaurer la façade arrière, en ce compris le châssis exceptionnel du deuxième étage.**

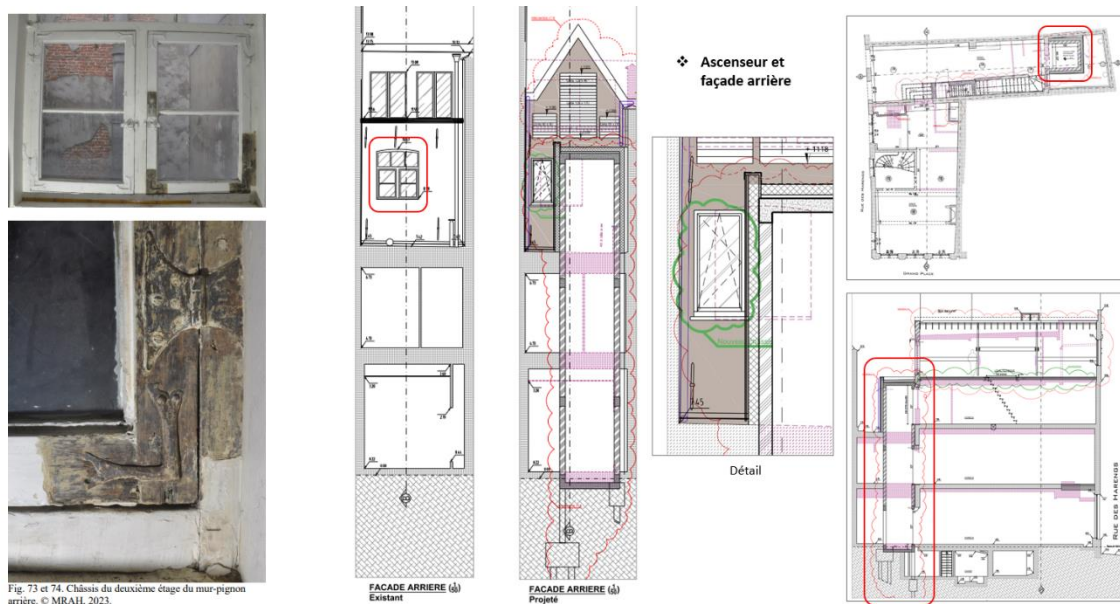


Fig. 73 et 74. Châssis du deuxième étage du mur-pignon arrière. © MRAH, 2023.

Châssis de la fin du 16^e siècle ou du début du 17^e siècle, extrait de l'état de référence.

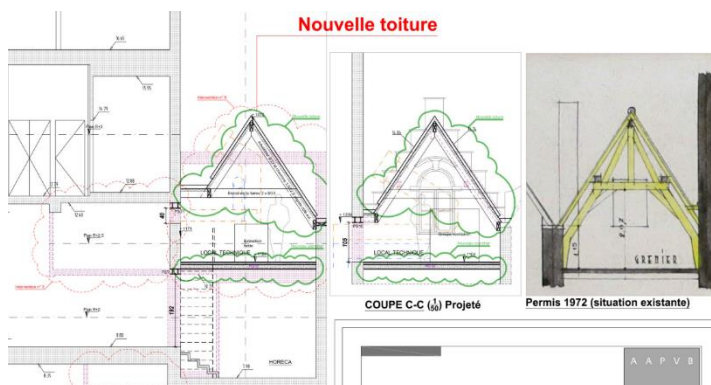
Implantation projetée de l'ascenseur et transformation de la façade arrière. Documents extraits du dossier.

- **Suppression de la toiture plate et reconstruction d'une toiture à versants ainsi que de la façade arrière au niveau des combles**

La charpente existante serait totalement reconstruite dans le projet. Plutôt que d'opter pour une telle opération de démolition-reconstruction, **la CRMS demande de conserver et restaurer la partie conservée de la charpente ancienne. Il est cependant positif que le projet supprime la toiture plate adjointe en 1957, au profit d'une toiture à versants conforme à la typologie de cette maison. Il importe que les nouvelles fermes de charpente, tout en étant de facture contemporaine, reproduisent la géométrie de la ferme d'origine conservée.**



Situation existante : toiture à versants partiellement conservée et toit plat datant de 1957. Photographie extraite du dossier.



Nouvelle toiture projetée. Document extrait du dossier.

- **Aménagement d'un local technique dans les combles et transformation de la façade arrière**

L'étage sous combles de la rue des Harengs sera affecté en local technique commun aux deux bâtiments. Le projet prévoit à cet effet le remplacement du plancher existant par une nouvelle dalle. **La CRMS demande d'étudier la valeur patrimoniale du plancher existant, et de privilégier la restauration et le renforcement des structures en place plutôt que leur remplacement, ainsi que d'organiser l'aménagement des techniques pour dégager au maximum le volume et permettre la lisibilité de la charpente.**

En façade arrière, il est prévu de percer de nouvelles ouvertures munies de grilles de ventilation pour les installations techniques. Celles-ci étant toutefois étrangères à la typologie de cette façade, **la CRMS demande d'affiner leur intégration en s'inspirant de la situation historique**, par exemple en pratiquant deux ouvertures séparées par un trumeau et centrées sur la façade.

- ❖ **Remarques complémentaires**

Le cahier des charges mentionne un remplacement systématique des châssis, auquel la CRMS ne peut souscrire dans ce type de bien. **Elle demande de réaliser une évaluation fine de la valeur patrimoniale des châssis existants, et de conserver et restaurer dans les règles de l'art les menuiseries en place.** Le châssis au deuxième étage, en façade arrière, rue des Harengs n°18, devra absolument être conservé et restauré.

L'ensemble des décors intérieurs, bien que récents et sans valeur historique, présentent une réalisation soignée (plaquages en bois exotiques, reproduction de décors art nouveau). La CRMS suggère, plutôt que de détruire ces éléments, de les démonter et d'étudier des pistes de emploi, dans une optique de durabilité.

Enfin, il y aura lieu de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la DPC d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant transformation, des fouilles archéologiques préalables en fonction des travaux de terrassements nécessaires pour le projet, ainsi qu'un accompagnement des travaux.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

B. MORITZ
Vice-Président

c.c. à : pylamy@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advis@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be