

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 07/05/2025

N/Réf. : BXL21068_741_PUN

Gest. : TS

V/Réf. : 2043-0502/10/2024-368PR

Corr DPC: Inès NEJI

NOVA : 04/PFU/1952526

Corr DU: Philippe JELLI

Denise VERISSIMO SALDANHA

BRUXELLES. Rue du Commerce, 51

(= sont classés comme monument les façades et toitures, le vestibule d'entrée, la cage d'escalier ainsi que les 1^{er} et 2^e étages de la maison Hastir)

PERMIS UNIQUE : Restaurer et rénover les façades et toitures, installer un escalier de secours, réaménager l'espace muséal (rez-de-chaussée - 1^{er} étage) et un logement en duplex (3^e et 4^e étages)

Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 15/04/2025

Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 15/04/2025, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 23/04/2025, concernant la demande sous rubrique.



Contexte patrimonial
(© BruGIS)



Façade principale
(document extrait du
dossier de demande)



Coupe de la situation projetée
(document extrait du dossier de demande)

■ **CONTEXTE PATRIMONIAL**

L'arrêté du 23/03/2006 classe comme monument les façades et toitures, le vestibule d'entrée, la cage d'escalier ainsi que les 1^{er} et 2^e étages de l'immeuble sis 51, rue du Commerce à Bruxelles, connu sous le nom de maison Hastir.

Cette maison, probablement réalisée entre 1844 et 1858, compte parmi les rares constructions d'origine qui subsistent du quartier Léopold. La maison connaît plusieurs transformations au cours du XIX^e siècle, avant d'accueillir en 1900 une salle de danse en fond de parcelle, surhaussée en 1906 et à

nouveau étendue en 1908. À partir de 1935, cette partie arrière est investie comme atelier par l'artiste peintre Marcel Hastir, qui réside dans le bâtiment jusqu'à sa mort en 2011, à l'âge de 105 ans. En façade avant, la maison a également été transformée à plusieurs reprises : aménagement d'un commerce et percement d'une vitrine au rez-de-chaussée en 1862, remplacée par deux baies en 1901, et surélévation de la toiture afin de créer un atelier au troisième niveau, dont la datation, inconnue, se situe entre 1900 et 1935. Une étude historique détaillée du bien a été réalisée en 2018¹.

■ HISTORIQUE DE LA DEMANDE

La maison est gérée depuis les années 1970 par l'ASBL Marcel Hastir, qui a ouvert les lieux au public et y poursuit des activités culturelles. Le projet vise à requalifier les espaces pour pérenniser ces fonctions : aménagement d'une partie muséale, d'un café, d'espaces d'exposition, mise aux normes et amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

Le projet a fait l'objet de réunions préalables avec la DPC en 2019 et 2020, ainsi que d'un avis de principe de la CRMS, en date du 2 septembre 2020². Cet avis portait sur l'implantation d'un escalier de secours hélicoïdal dans la cour intérieure, doté d'un limon métallique sculptural. La Commission s'était prononcée favorablement sur le principe de cette intervention, nécessaire au vu de l'exploitation publique des lieux, ainsi que sur le parti de traiter l'escalier de manière sculpturale afin d'en améliorer l'intégration visuelle dans la cour.



Projet d'escalier de secours sur lequel la CRMS avait émis un avis de principe. (Archives CRMS)

État existant et relevé des pathologies de la façade à rue. Documents extraits du dossier.

■ OBJET DE LA DEMANDE

La présente demande porte sur la rénovation complète de la maison Hastir, en vue de sa transformation en lieu culturel public. Les interventions projetées consistent à :

- **Restaurer l'ensemble des façades et menuiseries** : le projet est étayé en la matière par les études historique et stratigraphique jointes au dossier patrimoine. Les châssis sont conservés, restaurés et améliorés thermiquement par la mise en œuvre d'un double vitrage et de joints d'étanchéité. Certains châssis, en mauvais état de conservation, sont restitués.
- **Isoler la toiture et transformer le mur attique** : le projet prévoit de remplacer l'attique actuel, qui n'est probablement pas d'origine et présente plusieurs désordres résultant probablement des adaptations apportées à la charpente au début du xx^e siècle. La proposition consiste à remplacer la maçonnerie enduite par un brisis recouvert d'ardoises naturelles, au centre duquel sont implantés trois châssis de type Velux. Cette intervention vise à résoudre le

¹ MARCHI, C., BERCKMANS, O., DEL MARMOL, B., *Atelier Marcel Hastir. 51 rue du Commerce, 1000 Bruxelles. Étude historique*, 2 volumes, Bruxelles, ARCHistory, 2018.

² Voir [l'avis en ligne](#) sur le site de la CRMS (séance 660).

problème de stabilité, augmenter la cohérence architecturale de la façade, améliorer les performances énergétiques du bien, et accroître l'éclairage de la pièce de séjour située dans les combles.



Adaptation de l'attique. Documents extraits du dossier de demande.

- **Restaurer la cour intérieure** : le sol de la cour sera drainé et stabilisé. Les tomettes d'origine seront déposées, nettoyées et remployées. La hauteur du mur mitoyen sera légèrement diminuée.
- **Implanter un escalier de secours** : la position du nouvel escalier a été légèrement adaptée par rapport à l'avant-projet sur lequel la CRMS avait émis un avis. Celui-ci s'implante désormais à l'angle des façades latérale et arrière de la cour, ce qui nécessite l'adaptation et la conversion en portes de deux châssis. L'expression de l'escalier a également été revue, en supprimant l'intervention artistique et en optant pour une matérialité plus conventionnelle/fonctionnelle.
- **Réaliser une série d'aménagements intérieurs légers** : création d'un petit espace Horeca au rez-de-chaussée, dans les parties non protégées du bien ; aménagement d'un logement dans les combles.

■ AVIS DE LA CRMS

En préambule, la CRMS se réjouit de la restauration à venir de la maison Hastir, et souligne la qualité et l'exhaustivité du dossier, fondé sur de solides études historique et stratigraphique, ainsi que sur un diagnostic complet des pathologies. L'Assemblée n'émet pas de remarques sur le volet restauration du projet, ni sur les aménagements intérieurs prévus, qui sont localisés dans des parties de moindre valeur patrimoniale et permettront de pérenniser l'affectation culturelle des lieux.

Elle émet toutefois les deux conditions suivantes.

❖ *Transformation du mur attique en façade avant*

Il n'est pas possible de dater avec précision la configuration actuelle des combles, ni le mur attique percé d'une baie tripartite en façade à rue. Cette transformation remonte probablement au début du ^{xx}e siècle, et est à l'origine de problèmes de stabilité ainsi que d'infiltrations, qui justifient une intervention.

La CRMS souscrit au principe de remplacer le mur attique et de le traiter comme un élément de toiture, en optant pour un brisis et une couverture en ardoises naturelles. Ceci permettra en effet d'améliorer la lecture de la façade néoclassique depuis la rue et de renforcer la cohérence architecturale de la corniche, vraisemblablement d'origine.

Elle constate cependant que le brisis projeté déborde de l'alignement du mur de façade, par-dessus la corniche, ce qui créera un pignon visible latéralement depuis la voirie. Elle demande donc de redresser le brisis projeté, afin qu'il ne dépasse pas du plan de la façade. La typologie, la colorimétrie

et la composition des nouvelles baies n'appellent pas de remarque, puisque celles-ci s'intègrent dans l'expression architecturale de la toiture et maintiennent le principe d'axialité et de symétrie propre à la façade néoclassique.

❖ ***Implantation d'un escalier de secours dans la cour intérieure***

La CRMS n'émet pas de remarques sur l'adaptation du positionnement du futur escalier dans la cour intérieure, ni sur la transformation des baies de la façade latérale nécessaires à son accès.

Elle regrette cependant la disparition de l'intervention artistique autour de l'escalier, prévue dans la première version du projet et qui permettait d'atténuer le caractère « technique » et peu harmonieux de cet élément. **En l'état, la Commission estime que la proposition actuelle confère à l'escalier une facture très standardisée et appuie sa dimension utilitaire, qu'il convient d'atténuer afin d'améliorer son intégration dans la cour**, par exemple en adoptant un remplissage plein pour la rambarde.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

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