

## 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 19/05/2025

N/Réf. : BXL20164\_742\_PUN  
Gest. : TS/ATH-MDR  
V/Réf. : 2043-0065/05/2024-526PR  
Corr DPC : Anne THIEBAULT  
NOVA : 04/PFU/1962161  
Corr DU : G. VANDEBROUCK  
J. DOIGNIES

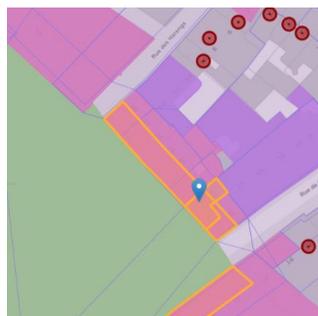
BRUXELLES. Grand-Place 21 – 22  
(= façade unique abritant deux maisons classées comme monument / zone tampon Unesco)  
PERMIS UNIQUE: Réaliser des travaux d'aménagements intérieurs dans un immeuble mixte de commerce et logement  
Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 18/04/2025

### Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 18/04/2025, nous vous communiquons l'**avis conforme défavorable** émis par notre Assemblée en sa séance du 14/05/2025, concernant la demande sous rubrique.

#### ■ CONTEXTE PATRIMONIAL ET HISTORIQUE DU BIEN



L'arrêté royal du 19 avril 1977 classe les façades et les toitures des immeubles riverains de la Grand-Place à Bruxelles, dont l'immeuble dit « Joseph et Anne » sis Grand Place, n°21-22.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7/11/2002 classe par extension comme monument certaines parties intérieures de l'immeuble sis Grand-Place, n°21-22 à Bruxelles (les caves, les murs mitoyens, les planchers des étages de la maison Joseph et Anne).

*Contexte patrimonial (© BruGIS)*

La particularité de cet édifice, réédifié peu après le bombardement de 1695, réside en la construction dès l'origine d'une façade unique abritant deux maisons, unitaires d'un point de vue structurel. La façade donnant sur la Grand-Place a été réédifiée en 1897, et les poutres anciennes des planchers renforcées. Dans les combles, les fermes de charpente sont conservées. La charpente de toiture est d'une seule portée, portant une toiture commune aux deux maisons.



*Vue aérienne (© Google Maps) et façade avant (Photo extraite du dossier)*

## ▪ OBJET DE LA DEMANDE

La demande vise à affecter le rez-de-chaussée ainsi que les deux premiers niveaux de l'immeuble au commerce, et à aménager un triplex aux 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages (combles). À cette fin, les interventions projetées consistent à :

- Isoler par l'intérieur la façade avant, donnant sur la Grand-Place, et le mur mitoyen droit de l'immeuble.
- Placer des châssis en bois (padouk ou sapelli) à double vitrage dans le plan du doublage de la façade avant, et au cinquième étage en façade arrière.
- Placer des protections de type PROMAT RF60 au niveau des planchers.
- Compartimenter la cage d'escalier et remplacer les portes palières par des portes RF.
- Effectuer une série d'aménagements intérieurs aux étages pour la création du triplex.

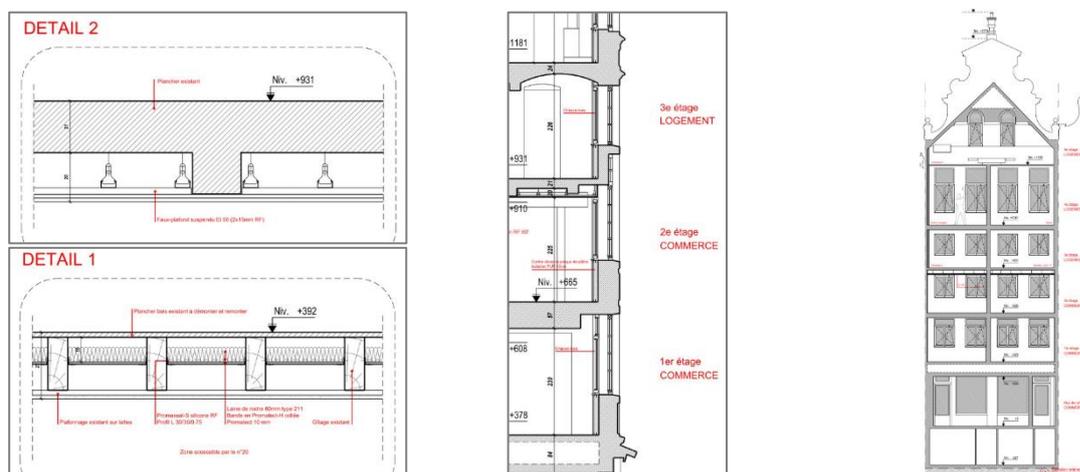
## ▪ AVIS DE LA CRMS

La CRMS émet un **avis conforme défavorable** sur la demande. L'Assemblée juge positive la réaffectation des étages inoccupés en logement, mais estime qu'en l'état le dossier n'apporte pas suffisamment de garanties quant à la bonne conservation du bien, et ne permet pas d'évaluer pleinement l'impact des interventions projetées sur les parties classées.

### ❖ Amélioration de l'isolation thermique

**La CRMS demande qu'une véritable étude thermique du bien soit réalisée, permettant de justifier la pertinence des interventions proposées, dans le respect des objectifs de performance et en assurant la bonne conservation du bâti.**

En l'état, le niveau de détail concernant les interventions projetées (isolation des maçonneries anciennes et pose de doubles châssis) n'est pas suffisant, qui plus est pour un bien relevant du patrimoine mondial de l'UNESCO. Les plans de détail joints à la demande s'apparentent en effet davantage à des détails de principe qu'à des détails d'exécution.



Détails de la protection RF des planchers.

Coupe présentant l'isolation intérieure et les doubles châssis.

Élévation du côté intérieur de la façade principale.

Documents extraits du dossier de demande.

**La CRMS demande de davantage documenter les doubles châssis prévus sur la façade principale :** quels seront le type de bois, les profilés, la finition et la couleur de ces nouvelles menuiseries, et dans quelle mesure seront-elles visibles depuis la Grand-Place ? Il s'agit en outre d'assurer la ventilation adéquate du bien, notamment au deuxième étage où un faux-plafond semble restreindre la course

des vantaux. En tous les cas, il importe de ne pas masquer les baies existantes, que ce soit par un faux-plafond ou le bois-vu du double châssis. **La Commission demande de mieux détailler les solutions et d'évaluer leur impact pour assurer l'invisibilité maximale des dispositifs (depuis la Grand-Place) et ne compromettre ni le comportement du bâti, ni la ventilation et l'usage des locaux.** Le cas échéant, s'il est confirmé que les dispositifs sont sans impact, le niveau de qualité et de détails importeront également. La CRMS recommanderait alors d'opter pour un bois indigène (renoncer au padouk et au sapelli), et de choisir une essence noble utilisée habituellement en restauration, comme le chêne ou un résineux lourd (mélèze, yellow pine).

L'Assemblée constate également que l'isolation projetée des parois est partielle et discontinue, ce qui suscite un risque de déséquilibre thermique, notamment par la création de ponts thermiques structurels. Ces défauts peuvent non seulement réduire l'efficacité énergétique attendue, mais également favoriser l'apparition de pathologies dans le bâtiment (condensations, moisissures). Elle demande donc de **renoncer à la pose de plaques isolantes contre les maçonneries anciennes.**

#### ❖ *Compartimentage au feu*

La question du compartimentage au feu entre les niveaux dans le cadre du changement d'affectation du bâtiment mérite une attention renforcée, compte tenu de la présence de planchers en bois classés.

**La CRMS approuve les interventions projetées, mais insiste sur le fait que celles-ci devront garantir, outre la conformité réglementaire, le respect du caractère patrimonial des planchers classés, la compatibilité structurelle** (surcharge admissible, stabilité), et **une intégration cohérente** avec les murs et cloisons coupe-feu, notamment au niveau des jonctions et des trémies techniques.

Si l'avis du SIAMU devait donner lieu à des mesures de compartimentage complémentaires, il y aura lieu de réévaluer l'impact de celles-ci sur le patrimoine, ainsi que sur l'instruction du dossier.

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

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
S. VAN ACKER  
Président

c.c. à [athiebault@urban.brussels](mailto:athiebault@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advises@urban.brussels](mailto:avis.advises@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)