



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

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 25/10/2023

N/Réf. : **BXL21670_715_PUN**

Gest. : **G. Meyfroots**

V/Réf. : **2043-0678/05/2023-079PR**

Corr DPC: **I. Segura**

NOVA : **04/PFU/1870929**

Corr DU: **G. LECOMPTE**

J. DOIGNIES

BRUXELLES. Rue de Flandre, 8

(= maison classée en totalité)

PERMIS UNIQUE: Restaurer et transformer une maison de style Rococo et son *achterhuis*

Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 09/10/2023

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 06/10/2023, reçu le 09/10/2023, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 18/10/2023, concernant la demande sous rubrique.



© Brugis



Photo CRMC – oct.2023

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 mars 2004 classe comme monument la totalité de l'immeuble sis rue de Flandre 8 à Bruxelles.

Le bien est composé d'une maison avant en style rococo, une cour (actuellement couverte) et une annexe arrière ('achterhuis'). Son imposante façade à rue en style rococo (ou Louis XV), remontant au 3^e quart du XVIII^e S, est entièrement couverte d'un parement en pierre bleue et richement ornementée. La maison avant comprend un magnifique escalier en bois monumental du même style. Aux étages, elle a préservé des décors qui sont également de très grande qualité (notamment dans les pièces avant des 1^{er} et 2^e

étages. Lors de sondages et travaux de démontage récents, la façade arrière d'origine a pu être documentée et des meneaux en pierre ont été dégagés. Il apparaît que cette façade serait plus ancienne que la façade avant.

(NB : pour l'historique détaillé du bien : voir AG du 18/03/2004 et étude historique jointe à la demande).

1/7

La demande

En 2009, le bien avait fait l'objet d'une demande de PU pour le remplacement de l'ensemble des menuiseries des fenêtres des étages de la façade à rue. Cette demande a débouché sur un refus de permis (daté du 16/03/2009) sur base de l'avis conforme défavorable émis par la CRMS en séance du 04/02/2009.

Par la suite, le bien a fait l'objet d'études préalables ainsi que d'une campagne de démontage des éléments sans valeur patrimoniale pour affiner la connaissance du bâti. Ces travaux, dispensés de l'avis CRMS, ont fait l'objet d'un permis (PU daté du 14/05/2021). Il s'agissait notamment du démontage des décors récents de la salle de restaurant, des installations techniques et sanitaires obsolètes, des contre-cloisons et faux plafonds récents, du bardage et de l'isolation de la façade arrière. Plusieurs visites ont eu lieu dans ce cadre en présence de la DPC.

La demande actuelle porte sur la restauration, la réaffectation et la transformation de la totalité du bien (bâtiment principal, cour et annexe arrière). Dans le cadre de la présente demande d'avis de la CRMS, une visite a eu lieu le 16/10/2023 en présence des représentants de la CRMS et de l'auteur de projet.

Le projet propose d'affecter la totalité de la maison et son annexe à une fonction horeca :

- au rez-de-chaussée : une salle de restaurant dans la maison avant et des sanitaires dans la maison arrière ;
- au 1^{er} étage : une 2^e salle de restaurant dans la pièce avant du bâtiment principal et une cuisine dans l'*achterhuis* (« salon discussion »)
- au 2^e étage : un bureau et un vestiaire dans la maison avant ;
- au 3^e étage : des locaux de stockage.

Les caves ne seraient pas utilisées.

La principale intervention prévue pour faire fonctionner le nouveau programme est l'installation d'un escalier contemporain, implanté contre l'ancienne façade arrière du bâtiment principal et relié à l'*achterhuis* via des passerelles/paliers dans la cour intérieure. Ce nouvel escalier desservirait le 1^{er} étage de la maison avant ainsi que le bâtiment arrière. Il s'ajouterait à l'escalier existant du XVIII^e S., car celui-ci présente un état de conservation trop fragile pour une utilisation intensive et est jugé impraticable pour la clientèle et le personnel d'un futur restaurant (escalier balancé dès la première marche).

Outre cet ajout contemporain, le projet comprend les travaux suivants (liste non exhaustive):

Maison avant

. Intérieur:

- restauration de l'escalier historique, des planchers et des plafonds ;
- au rez-de-chaussée : placement d'une contre-cloison pour intégrer les techniques ;
- au +1 : restauration du manteau de cheminée en marbre et du décor en stuc, restitution de la baie de l'alcôve, fermeture de la baie de porte existante vers l'escalier ancien (ou maintien de la baie et renouvellement de la menuiserie de porte ?), fermeture de la baie de porte existante vers l'escalier ancien et ouverture d'une nouvelle baie dans la pièce arrière ;
- aux +2 et +3: mise en place d'une isolation côté intérieur des murs de façade et remise en état général des pièces

. Façade à rue :

- nettoyage et restauration du parement en pierre bleue ;
- restitution du rez-de-chaussée dans sa configuration historique (état documenté '1910') ;
- restauration des châssis des étages et intégration d'un vitrage feuilleté plus performant

. Façade arrière:

- restitution des allèges en maçonnerie et des pieds des meneaux en pierre des deux baies de fenêtre du rez-de-chaussée ;
- fermeture des baies de la travée de l'escalier XVIII^e s. ;
- restauration des châssis d'imposte des fenêtres du 1^{er} étage avec intégration d'un vitrage feuilleté ;
- restitution des châssis du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage (sous imposte conservée) ;

- renouvellement / restauration des châssis du 2^e étage ;
- restitution d'un enduit traditionnel à la chaux tout en laissant visibles des traces archéologiques au niveau de la 3^e travée (pierres naturelles non enduites) ;
- remplacement de la corniche

. toiture:

- restauration de la toiture en ardoises ;
- suppression de la tabatière côté rue ;
- à l'arrière, au niveau de la mansarde, remplacement de la lucarne axiale récente par 3 fenêtres de toit

Achterhuis :

. Intérieur :

- renouvellement des planchers ;
- installation d'un monte-plat entre le rez-de-chaussée et le 2^e étage

. Façade

- au rez-de-chaussée : élargissement de la baie de porte pour l'accès PMR aux sanitaires ;
- au +1 : placement de nouvelles portes RF60 ;
- au +2 et +3 : restauration des châssis avec intégration d'un vitrage feuilleté plus performant ;
- restitution d'un enduit traditionnel à la chaux

. Toiture:

- réparation et nettoyage de la toiture en ardoises ;
- restauration des cheneaux avant et arrière

Techniques /performance :

- mise en place d'un nouvel égouttage ;
- renouvellement complet des installations techniques ;
- amélioration des performances énergétiques : isolation des nouvelles dalles sur sol de la cour et de l'achterhuis (plaques PUR) , isolation par l'intérieur des façades , isolation des combles du bâtiment principal par les plafonds du 2^e étage (panneaux en laine de bois) et isolation des combles de l'achterhuis dans l'épaisseur du plancher (panneaux en laine de bois).
- mesures de sécurité incendie.

Avis conforme de la CRMS

Globalement, la CRMS se réjouit du fait que le bien, inoccupé depuis plusieurs années, sera restauré et réaffecté. Comme indiqué dans l'arrêté de classement, il s'agit en effet d'un témoin *remarquable par son authenticité, le traitement de sa façade, la qualité du parement en pierre bleue, la finesse de son décor tant extérieur qu'intérieur qui constitue un exemple rare d'architecture privée de style Louis XV en région bruxelloise*. De manière générale, et moyennant des réponses à une série de conditions et de remarques techniques et à la présentation de détails complémentaires, la restauration de l'enveloppe et des intérieurs très qualitatifs ainsi que la restitution de certains éléments historiques (rez-de-chaussée de la façade avant, décors en stuc...) sont positives. En revanche la CRMS s'interroge sur le programme proposé qui s'accompagnerait d'interventions très impactantes sur le plan patrimonial. Dans ce cadre, elle est notamment défavorable au nouvel escalier que le projet propose d'ajouter et qui occuperait une bonne partie de la maison avant et de la cour.

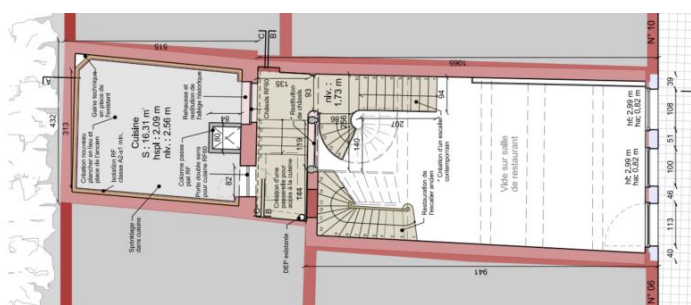
Concrètement, la CRMS formule les conditions, questions et remarques suivantes sur le projet :

. Programme :

La CRMS n'est pas favorable au programme proposé, à savoir une affectation horeca dans l'ensemble du bien protégé. Elle s'interroge dans ce cadre sur la situation de droit : les étages de la maison avant sont-ils actuellement déjà affectés à de l'horeca ou plutôt à du logement (NB : en 2004, au moment du classement, les étages furent habités) ? La Commission demande de clarifier cet aspect.

En ce qui concerne le nouveau programme de réaffectation, elle demande de privilégier une affectation de logement aux étages de la maison avant et de limiter l'affectation commerciale au rez-de-chaussée de la maison principale et au bâtiment arrière. L'extension de la fonction horeca aux étages imposerait en effet une série de contraintes en termes d'accessibilité, de circulation et de sécurité incendie, etc., qui seraient très pénalisantes pour le patrimoine.

. Distribution intérieure et nouvel escalier :



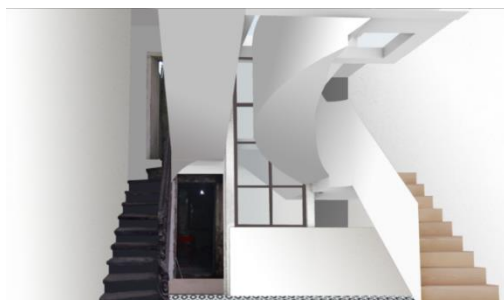
Plan du +0,5 et façades arrière (documents extr. du dossier de demande)

Outre qu'il est lié au programme contesté, la CRMS ne souscrit pas au nouvel escalier dans la maison principale car les interventions liées à sa réalisation seraient particulièrement lourdes et n'iraient pas dans le sens de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine :

- le renfort en béton du point d'appui au rez-de-chaussée et jusqu'en cave ;
- le décaissement du sol au rez-de-chaussée (sur une partie de l'ancienne cour et de l'achterhuis) avec éventuel rempiètement des fondations ;
- l'ouverture du plancher sur une partie de la pièce arrière du bâtiment principal au 1^{er} étage ;
- la suppression de l'allège historique d'une baie du 1^{er} étage du bâtiment principal et de celle d'une baie d'une baie du 2^e étage de l'annexe ;
- la rehausse de la couverture de cour sur la largeur d'une travée jusqu'à hauteur du linteau de la baie arrière du 1^{er} étage du bâtiment principal.

Outre l'impact sur les structures historiques, le nouvel escalier porterait atteinte à la lisibilité du bien et son évolution historique et se ferait au détriment des qualités spatiales de plusieurs espaces de la maison principale et de la cour.

L'étude historique et la suppression d'éléments ultérieurs sans valeur patrimoniale ont en effet mis à jour des éléments de grande qualité témoignant de l'évolution du bien, comme la façade arrière d'origine (probablement antérieure à la phase rococo) et ses meneaux en pierre qui flanquaient des grandes baies équipées probablement de fenêtres (à croisées ?). Cette façade et ses composantes méritent d'être mises en évidence. L'ajout du nouveau noyau de circulation, implanté 'à cheval' sur la façade arrière et la cour, hypothéquerait cette valorisation et se ferait au détriment de la lisibilité des phases de construction et de la configuration historique (succession maison avant – cour – achterhuis). La nouvelle structure interférerait avec la façade sur cour du bâtiment principal (passage à mi-hauteur au travers de baies) alors que l'ordonnancement ancien de cette façade devrait guider la restauration. L'encombrement de la cour et la rehausse de sa couverture, nuirait à la lisibilité du lieu et impacterait l'amenée de lumière naturelle aux niveaux bas.



Photomontage du rez avec le nouvel escalier à droite – extr. du dossier de demande

La juxtaposition du nouvel escalier à celui du XVIII^e siècle serait très invasive pour l'intérieur (rez et +1). Le nouvel escalier

rentrerait par son expression et ses dimensions en concurrence avec l'esthétique très raffinée de l'escalier rococo qui doit rester l'élément remarquable. Outre qu'il manque de sobriété, le nouvel escalier dominerait l'espace dont il réduirait considérablement la surface utilisable.

Pour toutes ses raisons, la CRMS demande de renoncer à l'ajout du nouvel escalier dans la maison avant. Cela suppose aussi de revoir l'occupation des étages et d'abandonner le projet d'extension du restaurant aux étages.

Il convient par ailleurs de recréer un escalier dans l'achterhuis dont les étages ne sont actuellement pas ou difficilement accessibles. La CRMS plaide en outre pour la valorisation de la cour et son dégagement maximal. Sur ce point, elle s'interroge sur la conformité de la couverture existante de la cour. En tout état de cause, la (nouvelle) couverture ne pourrait dépasser le rez-de-chaussée (rester sous les appuis des fenêtres du 1^{er} étage du bâtiment principal et de l'annexe). Idéalement, on reviendra à une disposition similaire à celle du plan Bastendorf de 1821 (à savoir un couloir à gauche de la cour permettant de dégager les deux fenêtres hautes du rez-de-chaussée de la façade arrière de la maison à rue).

. Restauration / réaménagement des intérieurs historiques

La CRMS formule les conditions suivantes sur ce point :

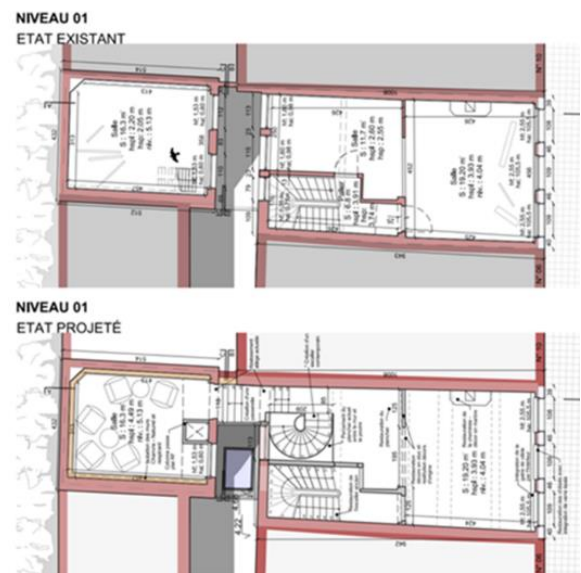
- L'étude stratigraphique doit être étendue à l'ensemble des finitions de la cage d'escalier et des pièces principales des 1^{er} et 2^e étage. Les résultats de cette stratigraphie seront pris en compte dans le projet de restauration de ces pièces et feront l'objet de propositions et d'essais préalables à soumettre à la DPC ;

- la CRMS s'oppose à la suppression de deux baies de porte au 1^{er} étage et à la création d'une nouvelle baie. Si nécessaire, la baie de porte de la cage d'escalier vers la pièce arrière pourrait être refermée au moyen de panneaux légers. Dans la pièce avant, dont le décor XVIII^e est quasi complet, la baie de porte devrait être maintenue à son emplacement d'origine et munie d'une porte qui reprend le modèle des portes historiques du +2 ;

- le décor peint (faux lambris) de la pièce avant du 2^e étage doit être soigneusement conservé : soit il sera restauré et intégré dans les décors de la pièce, soit soigneusement protégé par un papier japonais avant la remise en peinture

- différentes interventions sont prévues pour améliorer la performance énergétique de l'immeuble. De manière générale, une étude hygrothermique globale du bien s'impose afin de pouvoir évaluer l'impact des différentes interventions d'isolation sur l'hygiène du bâti. En ce qui concerne le placement d'une isolation et de contre-cloisons aux étages de la maison principale, la CRMS demande d'y renoncer, et ce au minimum dans les pièces à rue du +1 et +2 qui ont préservé toute leur cohérence (qualités spatiales, ensemble des décors...). Au +3, ce type d'intervention pourrait être admis pour autant que l'étude hygrométrique confirme que c'est opportun et sans impact négatif sur l'hygiène du bâti. Pour ce qui concerne l'isolation des combles, la CRMS conseille une isolation du plancher plutôt qu'une isolation du plafond du +3.

- La CRMS est défavorable au remplacement des planchers du +1 et +2 de l'achterhuis par de nouveaux planchers avec poutres en béton et entrevous bois. S'il n'est pas possible de conserver les planchers existants, elle demande de recourir à des planchers traditionnels en bois.



Plans extr. du dossier de demande

. Restauration des façades et toitures

. La CRMS se réjouit de la restauration des façades, y compris de la plupart des menuiseries anciennes. Elle accepte l'intégration d'un vitrage plus performant dans ces châssis pour autant que l'étude hygrothermique globale du bien ne soulève pas de problème d'hygiène du bâti. Les détails de l'intégration de ce vitrage doivent encore être soumis à la DPC (à noter qu'un mastic traditionnel à l'huile de lin, comme proposé, ne convient pas à ce type de vitrage). Un bordereau détaillant les interventions de restauration par châssis doit être fourni. Si le décapage des châssis à restaurer révèle des traces d'anciennes divisions à petits-bois, la CRMS propose de restituer ces éléments, plutôt que de maintenir/restaurer les petits-fers existants.

. L'étude stratigraphique de l'extérieur se limite aux châssis. La CRMS demande de l'étendre aux boiseries des corniches, aux ancres et à l'éventuelle finition de l'enduit en façade arrière. Les teintes seront déterminées sur base des résultats de cette étude et seront soumises à la DPC sur bas d'échantillons *in situ*.

Façade avant

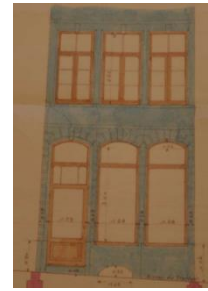
La restitution du rez-de-chaussée de la façade avant selon l'état visible sur une photo de 1910 et sur l'élévation de la situation existante jointe à une demande de permis de 1935 est positive. La CRMS préconise d'également restituer le soupirail visible sur ces documents.

Le nouveau soubassement devrait être réalisé en pierres bleues massives (et non pas en plaques de pierres): les détails d'exécution précisant la mouluration de pierres seront soumis à l'approbation de la DPC, tout comme les détails d'exécution des nouvelles menuiseries.

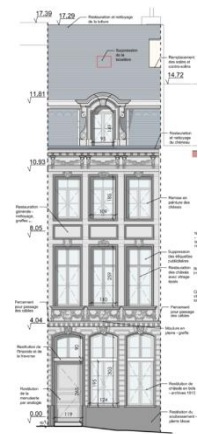
. L'imposte de la lucarne de la façade avant, actuellement pourvue d'une plaque opaque, devra retrouver un vitrage clair.



©KIKIRPA (1910)



permis de bâtir 1935-
extr. de l'étude hist.
jointe à la demande -



Façade projetée –
extr. du dossier de
demande

Façade arrière



Extr. du dossier de demande

- En façade arrière, la CRMS n'accepte pas la condamnation des baies de la travée de la cage d'escalier XVIIIe S. Elle demande de maintenir un éclairage naturel dans cette cage d'escalier ou de restituer des baies suivant les traces archéologiques qui pourraient être découvertes lors du chantier ;

- la CRMS n'est pas favorable à l'idée de ne pas enduire certaines traces archéologiques (pierres naturelles vestiges des anciennes baies à croisillon). Elle demande de documenter ces éléments et de les enduire avec le reste de la façade.

- pour les châssis restitués, il convient de les réaliser selon les mêmes plans d'exécution qu'en façade à rue ; en ce qui concerne les châssis au +2, le projet doit être clarifié : châssis à restaurer ou à restituer ? Dans les 2 cas, il convient de détailler l'intervention

Façade achterhuis

La façade est actuellement chaulée. Il convient de maintenir cette finition plutôt que d'enduire cette façade comme le propose la demande.

. Techniques

La demande comprend le renouvellement complet des installations techniques, mais ce volet du dossier est trop peu détaillé. Outre la nécessité de fournir un dossier complet sur cet aspect du projet, la CRMS demande :

- . de limiter au maximum les saignées nécessaires au câblage électrique dans les pièces présentant un décor historique (cage d'escalier, pièce avant du 1^{er} et du 2^e étage). Les tracés seront soumis à l'accord préalable de la DPC.

- . de privilégier pour le chauffage dans ces mêmes espaces des canalisations apparentes.

- . une chaudière gaz à condensation serait installée en cave avec le rejet des gaz brûlés tubé dans les mitrons de cheminée existants . Rien n'est cependant dessiné en plans alors qu'il n'existe plus de conduit de cheminée sur la hauteur du rez-de-chaussée. L'implantation exacte du rejet de gaz brûlés doit être précisée tout comme le rejet de la hotte de la cuisine. Les nouvelles cheminées et gaines ne pourront pas encombrer la cour.

Le projet prévoit une ventilation double flux avec récupération de chaleur (système D) pour les salles de restaurant et un groupe d'extraction simple (système C) pour les sanitaires et le vestiaire. Les groupes de ventilation seront disposés dans les combles. La demande se limite à des intentions, sans que ces installations soient détaillées ou indiquées sur les plans. La CRMS s'interroge sur l'impact de l'intégration d'une ventilation double flux, qui lui semble problématique au niveau de la salle de l'étage, mais aussi au rez-de-chaussée. Elle demande de détailler cette installation et d'y renoncer si elle a un impact défavorable sur les parties classées.

Enfin, des fouilles/recherches archéologiques doivent pouvoir s'organiser durant le chantier. A cet effet, une clause spécifique devra être incluse dans le permis.

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



G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe



C. FRISQUE
Président f.f.

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