



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 15/12/2023

N/Réf. : BXL22744\_717\_PUN  
Gest. : A. Heylen  
V/Réf. : 2043-0953/03/2023-251PR  
Corr DPC: A. Totelin  
NOVA : 04/PFU/1902229  
Corr DU: D. Gustin / J. Nannetti

**BRUXELLES. Rue Haute, 81 - 85a / rue Blaes, 34 - 38 – Ensemble de constructions comprenant la salle de spectacle Elisabeth située en intérieur d'îlot**

(= salle de spectacle classée comme monument pour sa totalité / maison située 81, rue Haute inscrite à l'Inventaire)

**DEMANDE DE PERMIS UNIQUE : Rénover un ensemble de logements et commerces, restaurer et réhabiliter la salle de spectacle Elisabeth et installer une micro ferme urbaine en toiture**

**Avis de la CRMS**

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 17/11/2023, nous vous communiquons *l'avis favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 13/12/2023, concernant la demande sous rubrique.

**CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE**

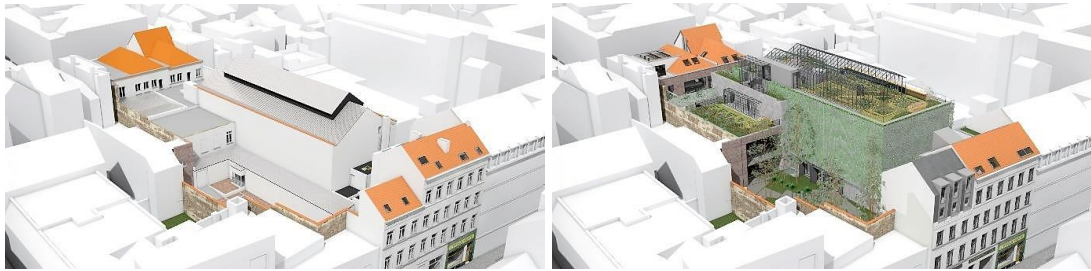


*Périmètre d'intervention (© Brugis), localisation de la salle classée (© Google Earth) et état existant de la salle Elisabeth, photo jointe à la demande*

*L'arrêté du 3/03/2023 classe comme monument la totalité de l'intérieur de la Salle Elisabeth située en intérieur d'îlot, à l'arrière des maisons sises rue Haute n°81-85 et accessible via la rue Haute, 85A. La protection légale couvre la totalité de l'intérieur de la salle de spectacle, y compris la charpente fonctionnelle en bois qui maintient en place le plafond décoré. La charpente métallique à laquelle cette structure est suspendue ne fait pas partie des éléments protégés.*

1/7

Depuis sa réalisation en 1911 selon les plans de l'architecte Jean van Hall, le café-brasserie « Elisabeth » a subi plusieurs transformations, notamment pendant la période de l'entre-deux guerres, tout en ayant conservé son plafond mouluré d'origine. La salle de spectacle et les bâtiments attenants ont été réaffectés en commerce dans les années '70, pour ensuite être désaffectés.



*Axonométries des situations existante et projetée, jointes à la demande*

La demande de permis unique vise la restauration et la réhabilitation de la salle de spectacle assortie d'un projet d'agriculture urbaine, ainsi que la réalisation d'un complexe de logements, d'espaces de bureaux et d'établissements horeca intégré aux maisons situées rue Haute 81-83, 85/85A et rue Blaes 34, 36 et 38. *Inscrite à l'Inventaire du patrimoine architectural, la maison 81, rue Haute* remonte au XVIII<sup>e</sup> siècle et a conservé ses structures et sa charpente anciennes. Rénovée en style néoclassique en 1838, sa façade a été élargie par l'ajout de la travée d'entrée de droite en 1847.

La réalisation du programme suppose les interventions suivantes



*Maisons rue Haute (dessus) et rue Blaes (dessous) : photos de l'état existant et photomontages de l'état projeté, jointes à la demande*

1°) sur les maisons à rue :

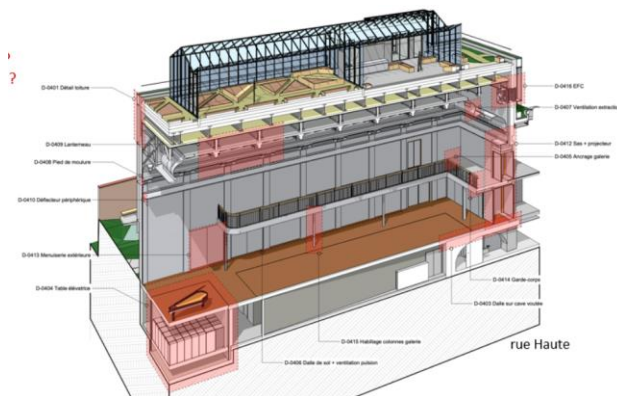
- rénover les façades ;
- ajouter un volume en toiture du 81, rue Haute, prévu en retrait de l'alignement ;
- surhausser et étendre le n° 34, rue Blaes ;
- adapter l'organisation en plan en conservant les niveaux de planchers des pièces à rue : mutualiser les circulations verticales des deux parcelles de la rue Haute et des trois maisons de la rue Blaes, connecter les espaces commerciaux de la rue Haute, aménager des logements et des bureaux aux étages ;



*Photomontage de l'état projeté joint à la demande*

2°) en intérieur d'îlot :

- intégrer la salle de spectacle au tissu urbain selon le principe de la boîte dans la boîte : reprise de la salle en sous-œuvre et réalisation d'une enveloppe extérieure massive (double peau intégrant l'isolation acoustique) en augmentant le volume du bloc concerné ;
- installer des potagers en toiture des constructions en intérieur d'îlot ainsi qu'une serre maraîchère sur la nouvelle toiture de la salle de spectacle ;
- réaménager le jardin intérieur ;



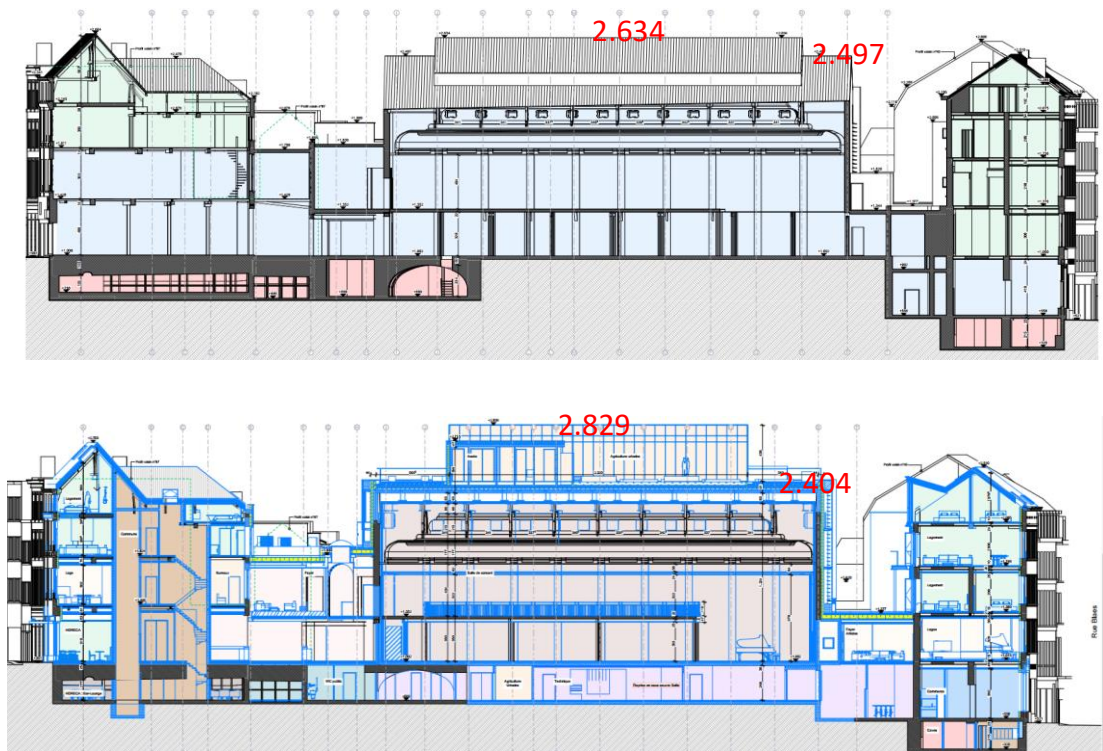
*Axonométrie et photomontages de l'état projeté de la salle, joints à la demande*



3°) au niveau de la salle classée :

- déposer le plancher intermédiaire installé dans les années 1970 à hauteur de la galerie ;
- restaurer le plafond mouluré et mettre en peinture les moulures et les parois selon les résultats de l'étude stratigraphique effectuée en février 2023 ;
- équiper la galerie d'un nouveau garde-corps aux normes et habiller ses colonnes de support d'un cerclage en laiton ;
- renouveler les revêtements de sol ;
- intégrer les techniques spéciales : conditionnement d'air, évacuation fumée de chaleur, mise en lumière, réflecteurs acoustiques, table élévatrice, gradin mobile.

La CRMS avait déjà été consultée sur l'évolution du projet lors des réunions de projets du 16/09/2020 et du 24/09/2021. Elle a participé aux visites du lieu des 08/10/2020 et 05/02/2021.



*Coupes des situations existante et projetée, jointes à la demande*

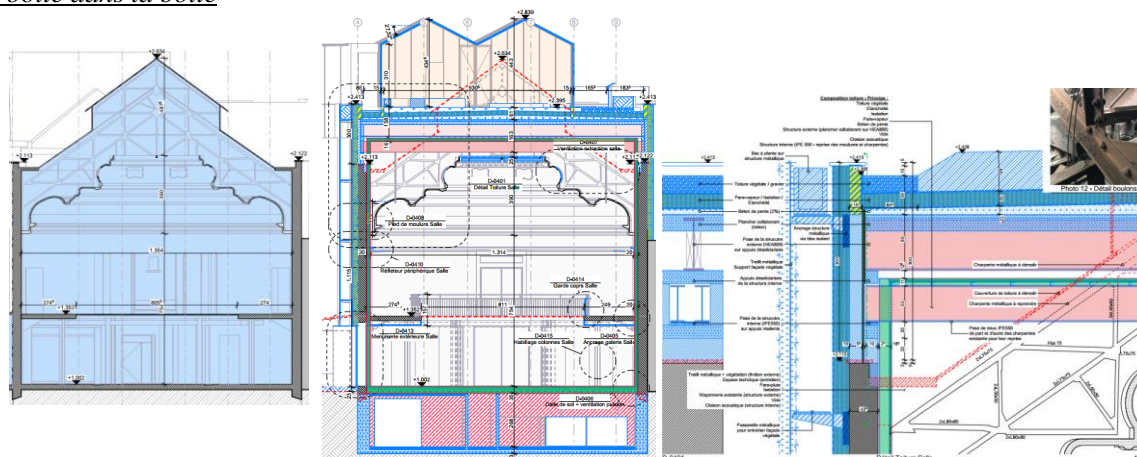
**AVIS**

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

La CRMS félicite l'évolution positive du projet depuis ses débuts en 2020. Le dossier a gagné en qualité et prend désormais beaucoup mieux en compte l'intérêt patrimonial de la salle de spectacle, dont la CRMS se réjouit qu'elle puisse être réhabilitée dans sa fonction d'origine, tout en l'intégrant correctement dans le tissu urbain existant, dans le cadre d'un beau programme de revitalisation. La Commission s'enthousiasme sur cette opération qui apportera une réelle valeur ajoutée au quartier des Marolles, même si elle demande de réenvisager le traitement de la charpente métallique qui surplombe aujourd'hui la salle et dès lors de revoir l'implantation des serres (cf. plus loin dans l'avis).

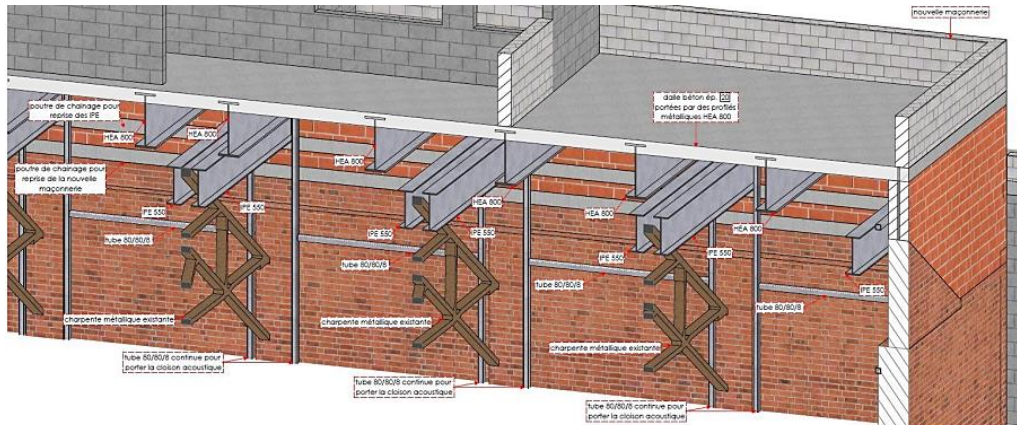
Le degré de précision dans la description du projet facilite une compréhension claire de l'état projeté et des interventions majeures prévues à cet effet. Les différentes études jointes à la demande sont clairement documentées et illustrées.

**La boîte dans la boîte**



*Schémas d'intervention sur la salle et sa charpente, documents joints à la demande*

La salle de spectacle sera intégrée au bâti environnant en adoptant le principe de « la boîte dans la boîte ». Pour que ce nouveau volume puisse adopter un profil de toiture plate, le projet envisage de tronquer, de manière très importante, la charpente métallique qui surplombe la salle. De nouvelles poutrelles viendraient moiser la partie conservée des fermes, le tout étant surmonté d'une nouvelle structure supportant la dalle de couverture. Les fermes seraient ensuite désolidarisées des murs latéraux, lesquels seraient doublés d'une nouvelle cloison acoustique intérieure, et supportées par un nouveau système de reprise.



*Schéma du principe d'intervention, joint à la demande*

La Commission rend un avis défavorable sur ce parti d'intervention qui consiste à amputer la charpente métallique à laquelle est suspendu le plafond classé de la salle.

Du point de vue patrimonial, cette méthode d'intervention rompt avec la logique structurelle de la salle. C'est en effet la conjonction des deux ouvrages complémentaires – structure métallique et les plafonds en staff/stuc qui y sont suspendus – qui compose cet ensemble remarquable. Pour cette raison, la CRMS avait proposé en mai 2021 le classement intégral de la salle, y compris sa charpente métallique. Cette position a été maintenue tout au long de la procédure de protection <sup>1</sup>.

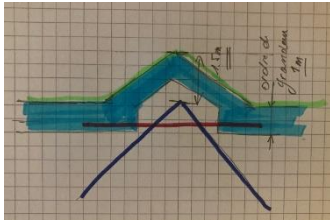
Au regard de la complexité des travaux et de la fragilité (et de l'état) du plafond, assemblé d'éléments en stuc et staff fixés directement aux fermes, la CRMS craint le risque de détérioration des décors classés du plafond, au moment de l'exécution :

- la découpe des profilés métalliques risque de générer des vibrations importantes ;
- des mouvements sont à craindre dans les suspentes ;
- les travaux peuvent provoquer des tassements / déplacements des ouvrages ;
- la zone de manœuvre pour les manutentions est très restreinte (intérieur d'îlot, poutrelles aux dimensions importantes...).

Ces facteurs majeurs de risques ne semblent pas avoir été suffisamment pris en compte, même si le projet résulte de recherches techniques importantes. Le comportement du plafond n'a pas été modélisé par les études de stabilité, ce qui contraste avec les efforts consacrés à sa restauration minutieuse décrite dans le dossier.

Telles que proposées, les interventions sur la charpente sont très lourdes de conséquence et semblent essentiellement dictées par le choix programmatique d'installation de serres sur le toit qui impose un toit plat, à une hauteur admissible d'un point de vue urbanistique et qui dès lors impose d'amputer sévèrement la charpente. Selon la Commission, une réorganisation des activités d'agriculture urbaine pourrait probablement permettre de mener à bien cette phase du projet sans recourir à des interventions aussi intrusives sur la charpente et sans devoir ajuster le profil de la toiture pour accommoder la nouvelle occupation (en organisant les serres ailleurs et de manière différente).

<sup>1</sup> [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/673/BXL22744\\_673\\_PROT\\_Haute\\_81\\_85.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/673/BXL22744_673_PROT_Haute_81_85.pdf)  
[https://crms.brussels/sites/default/files/avis/681/BXL22744\\_681\\_RP\\_Salle\\_Elisabeth.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/681/BXL22744_681_RP_Salle_Elisabeth.pdf)



Pour ces diverses raisons, la CRMS demande d'évaluer la faisabilité d'une approche plus conservatrice visant à répondre aux normes et performances requises, tout en préservant une part plus substantielle des fermes et des pannes métalliques. Elle propose de modeler la nouvelle dalle de béton suivant le profil de la charpente, avec la possibilité de retirer la partie supérieure (*selon le schéma ci-joint, fourni par la CRMS*).

Cette solution aurait l'avantage supplémentaire de mieux s'intégrer dans la configuration historique et la typologie des autres constructions existantes en intérieur d'îlot dans le quartier des Marolles, qui présentent toutes des toitures en pente.

Dans tous les cas de figure, la CRMS demande de fournir des garanties complètes requises quant à la bonne conservation de la salle classée pendant les travaux prévus au niveau des charpentes ainsi que pour la reprise en sous-œuvre de la salle. Il est demandé de préciser la manière d'intervenir sans fragiliser ni impacter la salle classée, et en particulier les plafonds en stuc / staff.

La CRMS demande de communiquer à la DPC tous les détails relatifs aux mesures de mise en œuvre, à l'organisation et au phasage du chantier ainsi qu'aux qualifications de l'entrepreneur. Ces aspects devront préalablement être validés par la DPC, qui devra assurer un suivi attentif du chantier.

#### La restauration de la salle de spectacle classé et l'intégration des techniques spéciales

La CRMS soutient les propositions visant à restaurer, rénover et requalifier la salle de spectacle. Pour la finition du plafond, elle demande cependant de renoncer à la peinture mate proposée et de choisir plutôt une peinture offrant un rendu plus fidèle à l'aspect d'origine de la peinture huileuse révélée. Étant donné le manque d'informations concluantes sur l'aspect initial des murs, la Commission est favorable à l'application de la même couche de finition prévue pour le plafond sur la nouvelle cloison acoustique, avec des essais à effectuer et à soumettre à la DPC pendant le chantier.

Au niveau de la passerelle, un nouveau garde-corps est prévu au droit de la coursive. Les colonnes seront habillées de torsades métalliques s'inspirant de l'état renseigné par une photographie des années 1930. Cette approche contemporaine de l'interprétation des éléments disparus est acceptée, compte tenu de l'absence de documentation suffisante sur les éléments d'origine et parce qu'il s'agit d'une subtile évocation. Pour évaluer l'intégration réussie des nouveaux éléments en laiton, la Commission recommande la réalisation d'une travée-témoin afin d'apprécier l'harmonie globale de ces ajouts par rapport aux décors restitués.

Les propositions pour l'intégration des techniques spéciales sont approuvées, à condition que l'aspect final des différents dispositifs soit présenté in situ et soumis à l'approbation préalable de la DPC. Cela permettra d'évaluer leur intégration réussie par rapport aux décors historiques sans compromettre la qualité globale de l'espace.

#### Interventions sur les bâtiments à rue et en intérieur d'îlot

Par rapport au concept initial, les interventions sur les bâtiments à rue sont désormais plus modérées. Les interventions en façades sont qualitatives et sobres. Les structures anciennes et les hauteurs de planchers sont en grande partie conservées.

Ce volet du projet ayant gagné en cohérence, il appelle peu de remarques d'ordre patrimonial hormis en ce qui concerne la maison sise 34, rue Blaes. Bien que la CRMS ne s'oppose pas au principe de surélever ce bien, elle demande une meilleure intégration de la composition de la façade selon la typologie des maisons en enfilade de style néoclassique, en renonçant notamment à la configuration des lucarnes élevées et à l'utilisation de zinc.

Pour les façades arrière du bâti de la rue Haute, en particulier de la maison n° 81, inscrite à l'Inventaire, il conviendrait de prévoir un dégagement plus important et de rétablir une composition plus fidèle à leur typologie, y compris aux étages supérieurs.

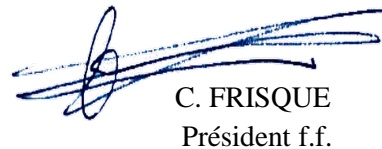
Quant au réaménagement de l'intérieur d'îlot, la CRMS apprécie que la zone en pleine terre soit maintenue, mais demande de limiter la minéralisation du futur jardin au strict minimum, en évitant la mise en place de dispositifs ou de dallages sous la projection de couronne des arbres qui seraient encore présents (état existant de la zone non bâtie pas renseigné.) Les mêmes précautions devront être appliquées à l'implantation de la grue prévue à cet endroit durant le chantier.

L'organisation du chantier

Enfin, au regard des ambitions architecturales et constructives du projet, dont la réalisation serait étalée sur plusieurs années et dont les interventions majeures se concentrent en intérieur d'îlot, il est impératif de fournir des détails plus approfondis sur l'organisation et le déroulement du chantier, car le dossier n'est pas précis à ce sujet. L'organisation du chantier nécessitera un travail en amont afin de déterminer toutes les mesures nécessaires pour garantir la préservation des caractéristiques du tissu urbain. Au sujet de l'accès de chantier, le dossier mentionne notamment que la zone de livraison et d'accès au chantier est prévue au droit du 34, rue Blaes « *l'immeuble exigü devant être en partie démoli pour la réalisation du projet* ». Ce volet de l'opération doit être précisé en garantissant la préservation maximale de ce bâti existant.

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

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
C. FRISQUE  
Président f.f.

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