

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur A. GOFFART, Directeur
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 04/PFU/408201
D.M.S. / IS 2043-0175/01/2011-430 PR
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.922/s.517
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Objet : BRUXELLES. Grand-Place, 12 A. « Le Roi de Bavière ».
Transformation de l'horéca en « Hard Rock Café ».
Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS
(Dossier traité par F. Stévenne à la D.U. / I. Segura à la D.M.S.)**

En réponse à votre lettre du 19 mars 2012 sous référence, reçue le 20 mars, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en séance du 28 mars 2012, concernant le projet.

Bien que celles-ci ne constituent pas une mise en valeur du patrimoine investi, la Commission souscrit à la plupart des interventions proposées car elles s'avèrent sans impact matériel sur le patrimoine à l'exception de certains travaux de restauration ou certains aménagements qui ne sont pas suffisamment documentés ni justifiés et qui doivent être abandonnés. D'autres interventions devront être détaillées et soumises préalablement à l'approbation préalable de la DMS. La CRMS conditionne donc son avis conforme par les principales réserves suivantes :

- ***Les interventions de nettoyage/réparations prévues en façade principale et la restauration des châssis doivent être abandonnées en l'absence des études préalables requises permettant d'évaluer la pertinence des travaux projetés et en l'absence d'un descriptif détaillé des interventions à mettre en œuvre. Si des travaux à la charpente s'imposent, ils devront être préalablement soumis à l'approbation de la DMS ;***
- ***L'habillage en gyproc des parois et des colonnes en grés de la cave classée doit être abandonné car il n'est pas garant de la bonne conservation de ces éléments : absence de ventilation adéquate et de contrôle visuel permettant de constater des dégradations éventuelles ;***
- ***Le fait de laisser à nu le mur déroché du rez-de-chaussée, du côté du mitoyen avec le n°13 (côté intérieur), n'est pas adéquat. Il convient de le protéger à l'aide d'un enduit adapté à soumettre à l'approbation de la DMS;***
- ***Les enseignes prévues ne sont pas détaillées. Elles devront répondre aux prescriptions du RCUZ Unesco Grand-Place et les détails les concernant devront être soumis préalablement à la DMS pour accord ;***
- ***La nécessité de réaliser une sortie de secours dans le mitoyen du n°13 devra être évaluée et approuvée par la DU.***

1. Contexte

Edifié en 1699, l'immeuble a été en grande partie reconstruit entre les années 1895 et 1908. Le projet de restauration, mené sous la direction d'Adolphe Samyn, entendait restituer l'image originale de la façade (de style baroque tardif). La parcelle contenait à l'origine un corps principal, une cour et un bâtiment annexe. Si la façade a peu évolué depuis la restauration du tournant des XIXe et XXe s. (à l'exception de la reconstruction des allèges des 3 fenêtres du rez-de-chaussée, réalisée après 1946, et de celles des fenêtres de l'étage, réalisée en 1946), le bien a été profondément remanié à l'occasion de campagnes de travaux successives, notamment en 1941, 1946 et 1997.

Le bien a été classé en 1994 pour sa façade avant, les versants de la toiture du corps principal, en ce compris la charpente, la poutraison des étages supérieurs et le pilier central de la cave. Puis en mai 2010, une extension de classement a été effectuée : l'arrêté de classement cible les parties de la construction les plus anciennes, et plus particulièrement celles qui ont été réalisées avant 1908. Au total, sont classés depuis 2010 certaines parties du corps principal : façade avant, façade arrière, poutraison du plafond du 2^e étage, toiture en ce compris la charpente ainsi que la totalité des caves et des mitoyens de l'immeuble.

2. Projet

Il est à noter, en remarque préalable, que les plans, coupe et façade de la « situation existante » figurant sur la planche PU02 ne reproduisent pas la situation de fait observée par la DMS lors de ses visites en juin et août 2011. Il semblerait que cette planche représente le projet qui a fait l'objet d'un permis en 1997 mais qui n'a pas été mis en œuvre tel quel ou qui a été modifié par la suite. En effet, la situation existante n'est pas strictement conforme à ces documents (par exemple, la porte de secours prévue dans le mitoyen avec le n°13 n'a pas été réalisée, le groupe d'extraction situé en toiture de l'annexe n'y figure pas alors qu'il existe...).

Le projet porte sur le réaménagement du restaurant existant en un « Hard Rock Café », établissement Horeca dont la décoration émane de l'univers de la musique. Le bâtiment se compose d'une cave, de 4 étages et d'une toiture. Il était jusqu'il y a peu, encore occupé en restaurant jusqu'au 2^e étage, le 3^e étage étant occupé par les bureaux de l'horéca et les vestiaires du personnel et le niveau sous combles destiné au stockage (ces occupations décrites dans la note explicative se correspondent toutefois pas à celles mentionnées sur les plans de situation de 1997, lesquels ne semblent pas non plus refléter la situation de fait, cf. remarque préalable).

Le programme du projet maintient une zone horéca qui se déploierait sur le rez, le 1^{er} et le 2^e étage, le 3^e étage étant destiné à abriter les bureaux accessoires au commerce et les combles à héberger vestiaires et sanitaires du personnel.

Il ne s'agit pas ici d'une restauration mais d'une rénovation, du renouvellement d'installations techniques et de la mise en place d'un décor intérieur qui n'a rien à voir avec l'histoire particulière du lieu. Ce dernier a été choisi pour son adresse prestigieuse et si le projet prévoit un entretien minimal de la façade sur la Grand-Place, pour le reste, l'objectif des aménagements n'est clairement pas la mise en valeur de ce patrimoine. Le projet se fonde d'ailleurs sur des études préliminaires réduites au strict minimum : l'étude historique réalisée par la Cellule Patrimoine Historique de la Ville de Bruxelles, un état des lieux presque uniquement axé sur les aménagements intérieurs (de type état des lieux locatif) et une note de stabilité succincte.

Hormis l'installation de décors, le projet prévoit diverses interventions de restauration ou d'aménagement sur les parties classées. Celles-ci devront en partie être abandonnées en raison du manque d'études préalables dont souffre le dossier. D'autre part, les détails et précisions concernant certaines interventions devront au préalable être soumis à l'approbation de la DMS. La CRMS a également formulé des remarques sur les parties non classées. Son avis est détaillé comme suit.

3. Avis conforme de la CRMS

- Nettoyage de la façade

La façade a été précédemment restaurée en 1986-1987 (ont alors été réalisés le nettoyage, le rejointoiement, l'hydrofugation de la façade ainsi que le renouvellement de socles en pierre blanche et l'installation de nouveaux linteaux en inox aux niveaux 1, 2 et 3). D'après l'état des lieux effectué par la Cellule Patrimoine de la Ville, les dégradations rencontrées en 2006 étaient « normales » : usures superficielles, érosion, salissures et croûtes noires, recouvrements biologiques, fissures dans la pierre bleue, traces d'anciennes réparations.

Le projet prévoit le nettoyage de la façade par pulvérisation et vapeur saturée, le contrôle du rejointoyage des pierres de façade, la rénovation et le contrôle des pierres de façade (avec au préalable un nettoyage localisé par projection hydropneumatique), l'hydrofugation de la façade, le traitement anti-graffiti (sur une hauteur non définie, « comprise entre le niveau du sol et le bandeau du 1^{er} étage »).

Cette demande d'interventions ne s'appuie toutefois sur aucune étude préalable précise (pas d'état sanitaire, pas d'identification des matériaux ni des finitions, aucune étude stratigraphique). La description des travaux est, d'autre part, très générale et succincte.

Etant donné, d'une part, le bon état global de la façade et les risques de dégradations qui pourraient résulter de nettoyages trop répétés et, d'autre part, les insuffisances du dossier, la CRMS demande de renoncer à ces interventions qui ne paraissent pas nécessaires et ne sont pas justifiées. Elle est aussi opposée à l'application d'un produit anti-graffiti.

- Restauration des châssis des façades avant et arrière

Le dossier prévoit la restauration des châssis anciens : relevé des couches picturales (sondages stratigraphiques), dépose complète, restauration, nouvelle finition, restauration des quincailleries, remplacement à l'identique des simples vitrages cassés, manquants ou percés par des bouches de ventilation. Pour ces travaux, le dossier ne comporte à nouveau aucune étude préalable, aucun plan de détail, il est limité à un descriptif général « type » des travaux.

La CRMS souligne que le remplacement des pièces détériorées par des profils identiques en chêne ne pourrait être accepté que sur base d'un inventaire détaillé de l'ensemble des menuiseries (avec plan de détail des profils et indication précise des pièces à remplacer) qui est cependant absent du dossier.

De même, le ponçage jusqu'au support en bois et la restitution d'une finition ancienne ne pourraient être envisagés que sur base des résultats de l'étude stratigraphique.

En l'absence de ces documents préalables indispensables, la Commission ne peut donner son accord sur ces travaux et demande d'y renoncer. Elle demande que les vitrages cassés soient remplacés par des verres identiques.

Elle se réjouit, par contre, du remplacement du panneau en bois obturant l'imposte de la porte d'entrée de la façade avant (mis en place au moment de l'aménagement du sas d'entrée en 1997) par un simple vitrage clair et souscrit à l'intervention.

- Enseignes

Le projet prévoit la mise en œuvre de plusieurs enseignes de type « illuminées » et « stickers » ainsi que deux placards à menus de part et d'autre de l'entrée. Aucun détail sur les matériaux, teintes, système d'éclairage et de fixation n'est fourni par le dossier.

La CRMS souligne que la signalétique commerciale est strictement réglementée par le Règlement communal d'urbanisme zoné Unesco – Grand-Place. Celui-ci stipule notamment que seuls sont autorisés les lettrages découpés, peints ou autocollants apposés sur les vitres et les fils lumineux placés derrière les vitres. Ceux-ci ne peuvent couvrir plus de 5% de la surface vitrée. Un seul porte-menu est autorisé par établissement.

La Commission demande donc que le projet d'enseignes et menus se conforme scrupuleusement à ces prescriptions. Les détails les concernant devront, au préalable, être soumis à la DMS pour approbation.

Elle estime, en outre, que si le rétablissement d'un vitrage dans la baie d'imposte de l'entrée est un élément positif du projet, le placement d'une enseigne dans cette baie serait par contre dévalorisant pour la façade. **Elle demande de renoncer à cette option et de limiter les enseignes aux autres baies du rez-de-chaussée.**

- Restauration de la toiture

Les interventions suivantes sont prévues par le projet : le remplacement éventuel de certains éléments de la charpente, le traitement de la charpente, le renouvellement et la peinture des planches de rive, la réparation de la couverture en tuiles, le renouvellement de la membrane d'étanchéité des parties plates.

La Commission constate que le poste concernant le remplacement éventuel de certains éléments de charpente est vague et peu motivé. Elle demande qu'aucun remplacement ne soit effectué sans accord préalable de la DMS.

- Interventions au niveau du mur mitoyen avec le n°13 : enduit et sortie de secours

Le projet prévoit la réparation de l'enduit extérieur de ce mur. L'enduit de réparation devra être de composition et d'aspect identique à l'existant. Des essais devront être soumis à la DMS pour approbation avant réalisation.

Il est également prévu de remonter à l'identique la souche de la cheminée démontée en phase préalable (cet ouvrage est daté des années 1940 par l'étude) et d'y apposer une nouvelle grille de ventilation. La DMS s'interroge sur la fonction de cette grille, qui n'est pas explicitée dans le dossier. Elle serait implantée légèrement en contrebas et à proximité immédiate d'une fenêtre et d'une lucarne du bâtiment voisin (n°14). **La CRMS y est défavorable.**

Le demandeur planifie, en outre, la création d'une issue de secours (perçement d'une porte) au niveau du mur mitoyen avec le n°13, au rez-de-chaussée, à l'emplacement de l'ancienne cour intérieure, aujourd'hui couverte.

Selon le demandeur, cette sortie, demandée par le SIAMU, aurait été autorisée par le précédent permis d'urbanisme délivré en 1997 (avant classement du mitoyen). Elle n'a toutefois jamais été réalisée. La CRMS note que sur les plans du précédent permis, la porte n'était d'ailleurs pas prévue tout à fait au même emplacement que là où elle est dessinée dans le projet actuel.

La CRMS qui n'est, a priori, pas favorable à ce type d'aménagement, demande à la DU de se positionner sur la nécessité de cette intervention (selon le demandeur, il s'agirait de « régulariser une obligation non-exécutée »).

- Intervention dans la cave

Le demandeur propose la démolition d'une partie du cloisonnement existant (qui ne présente pas de valeur patrimoniale) pour l'implantation des nouveaux équipements prévus, ce à quoi la CRMS souscrit.

Elle est, par contre, défavorable à la proposition de « protéger les murs mitoyens ainsi que les deux colonnes en grès centrales par leur emballage à l'aide de contre-cloisons en gyproc.

En effet, outre que ces mesures aboutiraient à l'escamotage des vestiges encore visibles des caves, elles risquent également de compromettre la bonne conservation de ces éléments qui seraient dès lors privés d'une ventilation adéquate et soustraits à un examen visuel permettant de détecter les problèmes éventuels. Elles ne constituent nullement une mise en valeur des lieux.

La CRMS s'oppose donc catégoriquement à l'emballage des murs et des 2 colonnes en grès. Elle demande de protéger les colonnes et les murs classés à l'aide d'un enduit traditionnel à la chaux.

La CRMS est, par ailleurs, favorable à la réouverture de l'escalier condamné (au niveau du corps principal) et à la démolition de l'escalier en béton construit en 1997 dans la partie arrière (avec fermeture de la trémie par un complément de la dalle en béton existante).

- Traitement intérieur du rez-de-chaussée

En partie centrale du corps principal, le mur mitoyen côté n°13 est actuellement déroché sur la hauteur du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage en mezzanine. **La CRMS regrette que le projet maintienne cette situation et plaide pour que ce mur soit enduit au moyen d'un enduit traditionnel ou qu'il reçoive une protection adéquate qui devra être approuvée préalablement par la DMS.**

Elle n'émet pas de remarque sur le nouveau sas en verre prévu à l'entrée

4. Avis de la CRMS sur les parties non protégées

- Extraction en toiture

En toiture, au niveau de l'annexe arrière, le groupe d'extraction (relié à la hotte de la cuisine professionnelle) sera renouvelé. La demande est très vague sur ce point, alors que ce type d'équipement est particulièrement générateur de nuisances et qu'il semble que l'installation actuelle n'ait pas fait l'objet d'une autorisation (elle ne figure en tout cas pas sur les plans du permis de 1997). **La CRMS demande à la DU d'être attentive à ce point.**

- Aménagements aux étages

Concernant les aménagements prévus aux étages (cloisons légères) du corps principal, la CRMS constate que certains tracés sont peu rationnels tels que celui de la cloison d'un sanitaire au 2^e étage, située parallèlement à la façade arrière à une distance de 26 cm ou celui du local technique au niveau des combles, à une distance de 20 cm. Cela résulte soit de l'objectif de ne pas fixer la nouvelle cloison à une structure ancienne ou au recours à des éléments de taille standard. **En tout étage de cause, les détails qui en résultent sont aberrants et peu qualitatifs pour un bien classé et la CRMS demande que cet aspect du projet soit amélioré**

- Vestiaire dans les combles

Le cloisonnement prévu dans les combles entre le vestiaire homme et le vestiaire femme ne paraît pas une bonne solution : il ne met pas en valeur les lieux et les raccords avec la charpente seront difficiles. L'utilisation de ces vestiaires pose également question étant donné la faible hauteur des pans de toiture. **La CRMS demande que cet aménagement soit revu.**

5. Aspect archéologique

Considérant la situation du bien, en application de l'article 245 du COBAT, un suivi archéologique du chantier par la cellule archéologie de la DMS devra être planifié avec l'entrepreneur :

- la cellule archéologie assurera un suivi systématique des travaux de terrassement (ces travaux sont effectivement susceptibles de porter atteinte au sous-sol archéologique) ;
- la cellule archéologie réalisera une documentation des murs anciens en maçonnerie dérochés (notamment le mur mitoyen avec le n°13, déroché sur la hauteur du rez-de-chaussée et de l'étage) et ceci avant la mise en œuvre d'un nouvel enduit ou la fixation de mobiliers et de cloisons prévus au projet.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur, nos sincères salutations.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Isabelle Segura / Mme S. Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : M. F. Stévenne
- Concertation de la Ville de Bruxelles