

Monsieur François TIMMERMANS  
Fonctionnaire délégué  
AATL - Direction de l'Urbanisme  
Région de Bruxelles-Capitale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : 04/PFU/407414 (DU)  
N/réf. : GCR/2043-0116/01/2011-294pr/01ac12 (DMS)  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Galerie du Roi, 6-8 – Rue des Bouchers 36-40. Aménagement d'un hôtel, horeca et commerce. Demande de permis unique. Avis conforme de la CRMS.  
*Dossier traité par F. Stévenne (DU) et G. Conde-Reis(DMS)*

En réponse à votre lettre du 16 mars 2012, reçue le 11 avril 2012, nous vous communiquons ***l'avis conforme défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 18 avril 2012.

La demande porte sur le réaménagement de plusieurs biens classés , à savoir

- les n°s 6-8, Galerie du Roi ainsi que les n°s, 38-40, rue des Bouchers qui appartiennent aux Galeries royales Saint-Hubert, classées comme monument pour leur totalité.
- le n°36, rue des Bouchers : il s'agit d'une maison datant de la fin du XVIIe – début du XVIIIe siècle, fortement restaurée en 1962 (arch. A. Hennaert), qui est classée pour ses façades, toitures, caves et structures portantes. Elle est composée d'une maison avant ainsi que d'une maison arrière (atelier de l'ancienne maison de médailles Hart).

Le projet prévoit leur réaménagement en un hôtel de 23 chambres, un restaurant et un commerce. Les différentes fonctions seraient distribuées de la manière suivante :

- l'hôtel se développerait au rez-de-chaussée du n°38 rue des Bouchers (entrée), aux étages du n°36 (y compris les étages de la maison arrière) et du n°38, et, à partir du 1<sup>e</sup> étage, aux étages du n° 40 rue des Bouchers et des n°s 6-8 de la Galerie du Roi (superficie totale de 1.135 m<sup>2</sup>) ;
- le restaurant et le commerce comprendraient le rez-de-chaussée du n°36, rue des Bouchers, relié par une nouvelle galerie vitrée à la maison arrière dont ils occuperaient le rez-de-chaussée et l'entre-sol, ainsi que le rez-de-chaussée du n°8 de la Galerie du Roi.

La réalisation de ce nouveau programme nécessiterait la suppression de 373 m<sup>2</sup> de logements, situés aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages des immeubles de la Galerie du Roi (situés dans le n°8selon le dossier, mais les numéros de police ne sont pas clairement indiqués sur les plans tout comme l'organisation des logements existants).

Pour appuyer cette modification d'affectation, le demandeur invoque l'application de l'article 0.8 du PRAS, qui stipule qu' « *en vue de protéger le patrimoine, un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux (...), peut être affecté au logement, aux activités productives, aux commerces, aux bureaux ou aux établissements hôteliers, pour autant que l'impossibilité de conserver son affectation originelle sans modifier sa conception architecturale ait été démontrée* et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites.»

***Dans le cas présent, la Commission ne souscrit pas à l'application de l'article 0.8 du PRAS et s'oppose à la réaffectation des logements existants situés dans la Galerie du Roi en chambres d'hôtel. De manière générale, elle estime que la fonction de logement des Galeries Saint-Hubert doit être systématiquement préservée, mise en valeur et, là où c'est possible, même renforcée.*** Elle rappelle, dans ce cadre, que les Galeries Saint-Hubert constituent un des témoins les plus significatifs et originels des premières opérations urbanistiques entreprises à Bruxelles pour réaliser des programmes mixtes dans lequel le logement trouvait toute sa place à côté des activités commerciales et culturelles. La Commission estime que les Galeries constituent toujours un lieu d'habitation privilégié à Bruxelles qu'il y a lieu de protéger et revaloriser. Le manque général de logements (en particulier d'une telle qualité) à Bruxelles rend la suppression de logements existants ou d'anciens appartements d'autant plus inacceptable.

Sur le plan patrimonial, la Commission constate que le réaménagement en chambres d'hôtel des étages concernés, situés dans la Galerie du Roi, nécessiterait, par ailleurs, d'intervenir lourdement sur les structures et les intérieurs existants. La configuration existante des espaces, à savoir des pièces situées de part et d'autre d'un couloir central, serait, dans le projet, remplacée par un aménagement très différent, caractérisé par un couloir latéral longeant la façade arrière et des chambres « allongées ». L'aménagement des chambres nécessite, en outre, l'ajout d'un grand nombre de nouvelles cloisons, gaines techniques, etc. Les documents graphiques et l'inventaire photographique joints au dossier montrent que nombre d'éléments d'origine (par ex. des murs construits en bois avec remplissage de briques, des baies de portes, des menuiseries, des cheminées, etc.) devraient être modifiés, démolis ou démontés, ce qui a été confirmé lors de la visite sur place effectuée par les représentants de la CRMS et de la DMS le 18/04/2012.

***La Commission ne peut souscrire à une telle altération d'un bien qui est classé pour totalité.*** Le projet montre clairement que l'aménagement en chambres d'hôtel des étages situés dans la Galerie du Roi ne valoriseraient aucunement le patrimoine et ne permettrait pas de mieux le préserver que le logement. Il n'a non plus pas été prouvé qu'il était impossible de conserver la fonction de logement sans intervenir de manière lourde sur le bâti existant.

***Par conséquent, la Commission demande de préserver et de valoriser les appartements de la galerie et de ne pas les inclure dans l'hôtel. L'article 0.8 du PRAS ne peut donc s'appliquer dans ce cas précis, ce qui implique la révision profonde du projet actuel. La Commission préconise d'exclure du projet d'hôtel l'entièreté des parties situées dans la Galerie du Roi à proprement parler et de le limiter aux n°s 36-40 de la rue du Bouchers, comme prévu dans le projet d'hôtel qui a obtenu un permis en 2004. Elle encourage, par ailleurs, la Société des***

Galeries à entreprendre une démarche plus générale, par exemple à travers un schéma directeur, pour valoriser et même renforcer la fonction de logement dans les Galeries royales Saint-Hubert.

***Outre la question de l'affectation à proprement parler, la CRMS constate que, pour le surplus, le projet soulève un grand nombre de questions et de remarques quant aux interventions de restauration et de transformation qui sont prévues.*** Du point de vue de la restauration du patrimoine et dans son état actuel, le projet ne pourrait donc pas non plus faire l'objet d'un avis favorable.

### **Etudes préalables**

- Le dossier comprend une étude historique qui contient une notice générale sur l'histoire des Galeries royales Saint-Hubert, une brève description des locaux de la Galerie du Roi n°8 et de la rue des Bouchers n°s 38-40, une notice sur l'histoire du n°36 ainsi que sur la maison Hart (atelier de médailles). Toutefois, il ne comprend pas une étude approfondie du bâti existant, fondée sur un examen matériel *in situ*. Une telle étude devrait compléter les informations données par les documents d'archives pour comprendre en détail l'évolution du bâti et pour identifier soigneusement, pour chaque phase de construction, les éléments toujours en place présentant un intérêt patrimonial. Cette étude est aussi indispensable pour juger de l'impact des travaux prévus.

- La demande comprend un cahier des charges distinct relatif aux travaux de stabilité. Ce document renseigne des performances à atteindre, mais n'inclut pas les exigences liées à la restauration du patrimoine protégé. L'impact exact des travaux de stabilité prévus sur le patrimoine n'est pas dûment documenté et les sondages préalables nécessaires pour précisément mesurer cet impact n'ont pas été effectués. On propose, par exemple, d'abaisser les caves du n°36 rue des Bouchers ainsi qu'une partie des caves du n°38 de ca.40 cm, sans que des sondages aient documenté la géométrie exacte des fondations existantes. De manière générale, la Commission décourage systématiquement ce type d'intervention qui risque de fragiliser le bâti ancien. La CRMS demande aussi d'intégrer le cahier des charges liés aux travaux de stabilité dans le cahier des charges des travaux de restauration afin de disposer d'un seul document de référence complet.

Les plans de stabilité sont, par ailleurs, des plans de principe qui laissent la réalisation des détails à la discrétion de l'entrepreneur. La CRMS n'accepte pas cette manière de travailler dans le patrimoine classé. Elle demande de fournir le relevé exact de la situation existante (sur base de sondages, par exemple pour ce qui concerne les fondations) ainsi que les détails d'exécution du projet. Pour le renforcement éventuel des charpentes, par exemple, un diagnostic plus précis de l'état de conservation doit être établi et les éléments à remplacer doivent être précisément localisés et quantifiés (voir poste 42.01.01).

Enfin, la demande comporte d'autres interventions peu adéquates sur le plan patrimonial, telles que le remplacement des linteaux en bois par des linteaux en béton ou le remplacement de certains plafonds des caves par de nouvelles dalles de béton.

- Le dossier annonce la réalisation d'une série d'études stratigraphiques. De manière générale, la CRMS recommande d'exécuter autant que possible ce type d'études avant l'introduction de la demande de permis de manière à pouvoir inclure les résultats dans le projet et dans la description des travaux.

### **Options de restauration des différents immeubles concernés par le projet**

#### Rue des Bouchers, 36

La maison a fait l'objet d'une restauration lourde en 1962 (dérochement de la façade et renouvellement des châssis). Elle se trouve aujourd'hui dans un état de conservation déplorable suite aux travaux (dérochage complet des intérieurs) réalisés en 2004, après la délivrance d'un permis pour réaménager l'hôtel existant (arrêtés suite à la faillite de l'hôtelier précédent). Le projet prévoit d'importantes transformations tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la maison.

- Les annexes, situées entre la maison avant et la maison arrière, seraient démolies pour créer une cour ouverte et seraient remplacées par une galerie vitrée de liaison construite contre le mitoyen de gauche. Les façades ainsi dégagées dans l'intérieur de l'îlot seraient restaurées et partiellement reconstituées (rez-de-chaussée de la façade arrière de la maison avant). Si la création d'une cour en intérieur d'îlot semble une démarche intéressante, les annexes à démolir (seulement qualifiées comme n'étant pas d'origine) ne sont absolument pas documentées dans le dossier. Elles devraient faire l'objet d'une évaluation historique et architecturale plus précise avant que la CRMS puisse éventuellement marquer son accord sur leur démolition. En outre, les proportions et le traitement des baies du rez-de-chaussée de la façade recomposée pourraient être améliorés.

- En ce qui concerne la façade à rue de la maison avant, on souhaite restituer l'état que présentait la maison en 1931, tel que visible sur un relevé dessiné par Léon Suys dans le cadre d'une demande de permis de bâtir. Ce parti conduirait au ré-enduisage de la façade avant ainsi qu'au renouvellement complet des châssis. Si, au stade actuel de l'étude, la CRMS ne s'oppose pas au principe de ce parti, elle estime que le projet est trop sommaire pour permettre une restitution fidèle de l'état « 1931 ». Le seul document de référence joint au dossier est une petite reproduction du relevé de 1931. L'échelle de ce document ne permet pas de vérifier en détail si les propositions faites pour restituer cet état sont adéquates. Il apparaît d'ailleurs que certains détails de la façade de 1931 ne correspondent pas à l'état projeté (traitement des panneaux pleins entre le 1<sup>e</sup> et le 2<sup>e</sup> étage, par exemple). La baie d'entrée existante (datant de la restauration en 1962 ?), qui est conservée dans le projet, est, par ailleurs, très différente de celle visible sur le relevé de 1931. Selon le cahier des charges, seules les parties en briques de la façade seraient enduites et les éléments saillants en pierre seraient peints. La Commission s'interroge sur le bien-fondé de cette proposition (en général, l'entièreté de la façade, y compris les éléments en pierre naturelle, étaient enduits).

Les détails des nouvelles menuiseries sont trop sommaires : ils n'indiquent, par exemple, pas comment le double vitrage serait intégré entre les petits bois. Les différents vitrages qui sont prévus en façade avant risquent par ailleurs d'être dérangeants sur le plan visuel.

De manière générale, la CRMS estime donc que la proposition de restituer l'état « 1931 » de la façade avant devrait être davantage documentée (sur base de photographies anciennes, par ex.) pour élaborer un projet qui soit, dans tous ses détails, cohérent avec l'état de référence choisi.

- On propose de renouveler la couverture de toiture en ardoises artificielles (poste 42.04.04) : la CRMS demande de mieux motiver ce choix (aussi par rapport à l'époque de référence) et d'utiliser, si le choix des ardoises se justifiait, des ardoises naturelles. Les détails de l'isolation de la toiture (poste 42) doivent être fournis. Cette remarque vaut d'ailleurs pour l'ensemble des toitures concernées par le projet.

- L'intérieur de la maison a été entièrement déroché et la maison ne comporte plus de finitions d'origine. Un escalier a été préservé mais son intérêt n'est pas documenté dans le dossier. Outre le réaménagement complet de l'intérieur pour réaliser un restaurant au rez-de-chaussée (avec cuisines et sanitaires dans les caves approfondies – cf. supra) et des chambres d'hôtel aux étages, le projet prévoit également le remplacement de la structure portante et notamment des planchers existants par des nouveaux planchers en bois. Cette intervention est très peu motivée bien qu'il s'agisse d'éléments qui font partie du classement : quel est, par exemple, l'état exact des planchers existants ? De quelle époque datent-ils ? N'est-il pas possible de les restaurer et de les renforcer ou c'est nécessaire ?

- La Commission s'interroge sur le fonctionnement du restaurant : est-il, par exemple, nécessaire d'installer 3 monte-charges (2 dans la maison avant et 1 dans la maison arrière) ? Les nouveaux sanitaires prévus dans les caves desserviront-ils aussi bien l'hôtel que le restaurant (dans ce dernier cas, l'accès aux sanitaires serait très compliqué) ?

La Commission demande de poursuivre la réflexion sur l'aménagement des étages de la maison arrière. L'accès à la nouvelle chambre d'hôtel, aménagée en duplex aux 1<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> étages via une nouvelle passerelle en toiture, semble peu adéquat ; ce point devrait en tout cas être réétudié dans le cadre de la révision du programme d'hôtel.

#### Rue des Bouchers 38-40 / Galerie du Roi, 6-8

- Pour ce qui concerne les façades et toitures des immeubles appartenant aux Galeries royales Saint-Hubert, une partie des options de restauration est très positive et constituerait une réelle plus-value au niveau du patrimoine. Il s'agit, par exemple, de la restitution de la vitrine du n°40, de la restauration des vitrines d'origine existantes, de la restauration, avec maintien du simple vitrage, des châssis du côté de la Galerie du Roi, le remplacement des châssis non originels à double vitrage par des modèles adéquats munis de simple vitrage, etc.

La Commission demande toutefois de veiller à ce que la restauration de tous les éléments de façades appartenant aux Galeries royales Saint-Hubert soit effectuée conformément aux restaurations effectuées antérieurement. Elle recommande de se renseigner auprès de la DMS pour cet aspect du dossier.

Un bordereau de l'ensemble des châssis est joint au dossier indiquant pour chaque élément la localisation, la finition, le matériau et le traitement prévu (évacuation ou restauration). Une photographie de chaque châssis est donnée mais une description plus détaillée de leur état de conservation n'a pas été fournie.

Pour ce qui concerne les façades arrière, on prévoit le remplacement systématique de châssis par des nouveaux modèles équipés de différents types de double vitrage. Si la CRMS encourage le remplacement des modèles peu adéquats (ceux en PVC, par exemple) par des nouveaux châssis en bois, elle s'interroge toutefois sur la nécessité de remplacer l'entièreté des châssis : ne subsiste-t-il plus d'exemples anciens et intéressants sur le plan patrimonial? Elle s'interroge d'ailleurs sur l'aspect des différents types de double vitrage ainsi que sur la possibilité d'intégrer ces vitrages dans des châssis à petit-bois.

- Le réaménagement intérieur de ces immeubles doit être revu en fonction de la remarque principale de la CRMS relative à l'affectation (voir début de l'avis). Les cloisons, menuiseries, cheminées et autres éléments d'origine doivent être au maximum conservés et restaurés in situ (à titre d'exemple, le projet actuel conserve la cheminée située dans la pièce avant de la 5<sup>e</sup> travée du 2<sup>e</sup> étage mais démolit celles qui existent dans les pièces arrière des 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> travées. Or, ce choix n'est pas motivé dans le dossier et les cheminées ne sont pas documentées : sont-elles de la même qualité que celle qu'on maintient ?).

La Commission ne s'oppose pas au principe du placement d'un nouvel ascenseur dans le n° 38, car cette intervention faisait déjà partie du permis délivré en 2004. Elle s'interroge toutefois sur ses dimensions, qui sont plus importantes que dans le projet précédent, ainsi que sur son impact éventuel sur la stabilité de l'immeuble.

Enfin, le dossier comprend un document intitulé « limites des interventions » qui indique l'étendue de deux permis différents A et B). Elle demande des explications sur ce document puisque la demande actuelle semble porter sur la totalité des travaux.

**Pour conclure, l'avis défavorable de la CRMS est principalement motivé par le refus de réaffecter les logements de la Galerie en hôtel en raison de l'atteinte patrimoniale que constituerait cette opération. Elle demande, dès lors, de revoir le programme d'hôtel et d'élaborer un nouveau projet dans lequel le logement trouve toute sa place. Elle propose de rencontrer les responsables de la Société des Galeries royales Saint-Hubert pour expliquer son point de vue à ce sujet et pour examiner avec eux les possibilités de revaloriser le logement dans ce cas précis et dans les Galeries en général.**

**La Commission demande, par ailleurs de prendre en compte les autres remarques et questions formulées dans le cadre du présent avis pour autant que celles-ci soient encore d'application dans le nouveau projet.**

Veillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments distingués.

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente