



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Madame Bety WAKNINE

Directrice générale

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Réf. NOVA : 04/PFD/1725562 (corr. DU : W. Collart)

Réf. CRMS : AA/EB/BXL21758_647_Bourse_Grands_Magasins

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : BRUXELLES. Boulevard Anspach, 65 / Place de la Bourse / Rue Paul Devaux, 3-7 / Rue du Marché aux Poulets, 7-13 – Anciens « Grands Magasins de la Bourse ».

Demande de permis portant sur la modification de l'affectation, la démolition partielle, la rénovation et l'extension de l'ancien complexe « Bourse center » en un bâtiment multifonctionnel (bureaux, logements et commerces).

Avis de la CRMS

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 14/11/2019, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 27/11/2019.

Étendue de la protection

Le bâtiment visé par cette demande est construit sur le pourtour de la place de la Bourse, classé comme site (arrêté du 19/11/1986), également repris comme espace structurant au PRAS. Il se situe donc en bordure immédiate de la zone tampon UNESCO Grand-Place. Par ailleurs, quatre autres biens classés se trouvent à proximité immédiate :

- la Bourse, classée comme monument par l'arrêté du 19/11/1986 ;
- le café « Le Cirio », sis rue de la Bourse n° 18 et classé comme monument par l'arrêté du 03/03/2011 ;
- l'immeuble de rapport éclectique, sis boulevard Anspach n° 78, dont la façade à rue et la toiture sont classées comme monument par l'arrêté du 28/04/1994 ;
- l'immeuble de rapport éclectique boulevard Anspach n°s 59-61, dont les façades et la toiture sont classées comme monument par l'arrêté du 28/04/1994.

L'immeuble, lui-même, fait l'objet d'une notice dans l'Inventaire du Patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale. Enfin, la zone est identifiée comme ZICHEE au PRAS.



Source : BruGIS



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
Historique et description du bien

L'immeuble concerné par la demande est connu jusqu'à récemment sous le nom de bâtiment « Actiris », et avant cela comme « Grands Magasins de la Bourse ». Le bâtiment d'origine est construit en 1872 à l'angle entre le boulevard Anspach et la rue du Marché aux Poulets. Il est donc contemporain de l'aménagement des boulevards centre et de l'édification de la Bourse de Commerce. L'ensemble du bâti, par son gabarit que par son style éclectique, s'intègre dans la perspective haussmannienne des nouveaux boulevards. Un édicule, couvert d'un dôme, s'élève en toiture au-dessus de l'entrée principale à l'angle coupé de la rue du Marché au Poulet et dialogue avec la tourelle de l'immeuble, aujourd'hui classé, situé à l'angle opposé de la même rue. À l'intérieur, les différents niveaux du magasin sont organisés autour d'un vaste espace central ouvert, éclairé par une grande verrière, selon une typologie caractéristique des grands magasins construits dans la seconde moitié du XIX^e siècle.



Vue antérieure à 1920. © Bruciel, collection des cartes postales Belfius
Plusieurs fois agrandi,



Vue au début des années 1960

cet ensemble est détruit par un incendie en 1948 et reconstruit dès 1949 selon les plans de l'architecte E. De Heu en ne conservant que l'entresol d'origine. La travée surmontée d'un dôme, quant à elle, est déplacée à l'angle entre le boulevard Anspach et la rue Paul Devaux. La nouvelle construction d'inspiration Art déco, sobre et dépouillée, se caractérise par des baies vitrées plus larges qu'autrefois, des verticales affirmées par les trumeaux, des corniches débordantes au-dessus de l'entresol maintenu et aux étages en toiture.

Après la fermeture des Grands Magasins de la Bourse en 1972, l'immeuble est occupé par des bureaux aux étages. Toutes les fenêtres ont alors été remplacées par des petites baies vitrées à châssis d'aluminium et des panneaux opaques à flanc de façade. L'intérieur est fortement transformé. De nos jours, les bureaux (anciennement *Actiris*) sont désaffectés, seuls subsistent les commerces au rez-de-chaussée.

Compte tenu de l'emplacement stratégique de l'immeuble, la Société d'Aménagement urbain (SAU) a établi, en 2017, un cahier des charges pour « vente sous conditions » exposant les ambitions de la Région, ses propres aspirations et les modalités d'acquisition. Seize candidatures ont été évaluées par un comité consultatif composé de représentants de la SAU, de la Région et de la Ville de Bruxelles, de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine.



Historique de la demande

© DPC, 2017



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Le seul historique de ce bâtiment à la CRMS est une demande concernant la pose d'enseignes traitée en séance du 05/05/2004 et pour laquelle l'Assemblée avait demandé plus de sobriété et d'éviter la surenchère (réf. : AVL/CC/BXL-2.1758/s.347).

Analyse de la demande

Le projet concerne la rénovation du complexe immobilier et, en partie, la démolition et la reconstruction des bâtiments adjacents existants (rue Marché aux Poulets, n^{os} 7 et 9), en vue d'un changement d'affectation des 16.180 m² de bureaux et 2.341 m² de locaux commerciaux existants, en 3 fonctions distinctes :

- 2.096 m² pour le commerce de détail et 3.419 m² pour la grande distribution spécialisée ;
- 7.647 m² de bureaux ;
- 5.585 m² de logements.

Au sous-sol, 5 emplacements parking sont prévus pour des voitures électriques partagées, 83 pour des vélos et 5 pour des vélos cargo. S'y retrouvent également les installations techniques (chaufferie, compteurs, citernes, etc.). Toutefois, la plus grande partie de l'espace est occupé par la **fonction commerciale** et le stockage associé s'étendant également au **rez-de-chaussée, au 0,5 et au +1**. L'accès aux commerces est projeté dans les deux travées d'angle du bâtiment.

Des escaliers mécaniques sont installés ainsi que des escaliers de secours supplémentaires tandis que les deux cages d'escalier historique, situées dans les deux façades latérales, sont conservées. Elles seront utilisées par les utilisateurs des bureaux et les résidents des unités d'habitation.

Les 2^e, 3^e et 4^e étages sont consacrés aux bureaux.

Quant aux **logements**, ils sont aménagés aux **niveaux 5 à 8**, ce dernier étant à construire. Sont prévus :

- 1 appartement 2 chambres ;
- 9 appartements 1 chambre ;
- 50 studios

L'accès aux logements s'effectue par des passages autour d'un atrium vitré et couvert. Chaque unité d'habitation dispose d'une cuisine et d'une salle de bains qui lui sont propres mais le projet prévoit également de grands espaces communs (cuisine, salons-bars, buanderies, etc.).

Au niveau de l'aspect extérieur du bâtiment, les baies du rez-de-chaussée sont complètement (r)ouvertes. Les étages sont doublés de panneaux métalliques verticaux ornés d'ailes métalliques verticales en acier protégé d'éléments en aluminium anodisé ou émaillé de couleur bronze. Cette nouvelle enveloppe extérieure a pour objectif de renforcer la verticalisation des façades, de recréer une alternance de pleins et de vides. Quant aux niveaux de toiture (+6, +7 et +8), les deux premiers sont habillés de grandes lucarnes rectangulaires hautes de deux étages et pourvues de balcons tandis que le dernier est construit en retrait.



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



Vue 3D du projet. Illustration extraite du dossier de demande.



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

Avis

La CRMS soutient la réalisation d'un nouveau programme de commerces, de bureaux et de logements sur l'ancien site des Grands Magasins de la Bourse et salue les nombreuses qualités de ce projet qui revalorise ce bâtiment situé sur le pourtour de la Bourse et le long du piétonnier :

- Programme multifonctionnel (commerce, bureaux, logements) ;
- Ouverture du rez-de-chaussée et articulation avec la rue ;
- Réouverture des baies des étages et notamment de l'entresol, un des rares éléments de composition qui a été conservé de l'édifice de 1872 après l'incendie de 1948 ;
- Restitution des verticalités caractéristiques de la construction de 1949 ;
- Maintien des deux cages d'escalier historiques ;
- Création d'un atrium rappelant la configuration des grands magasins de la fin du XIX^e siècle.

Concernant les importantes démolitions intérieures, l'Assemblée encourage la récupération maximale des matériaux suivant le concept de l'économie circulaire. Elle demande également que les éléments historiques de l'entresol du bâtiment originel soient intégrés dans un nouvel ensemble cohérent en termes de matérialité et de forme.

Quant à la démolition des n^{os} 7 et 9 rue Marché aux Poulets, la Commission ne s'y oppose pas vu l'état de dégradation avancée de ces deux bâtiments mais demande à ce que ceux-ci soient documentés avant démolition.

Par ailleurs, la CRMS s'interroge sur le traitement extérieur projeté. En effet, le revêtement de façade en acier couleur bronze rompt avec la matérialité de l'architecture sur les boulevards centraux et particulièrement autour de la Bourse, dominée par la pierre de France. Seule la travée du dôme est laissée en (simili-)pierre apparente, distinguant ainsi celle-ci du reste du bâtiment plutôt que de l'intégrer à l'ensemble, comme le requiert ce type de composition et son intégration au paysage urbain. Quant aux niveaux de toiture, l'Assemblée juge les lucarnes « surdimensionnées ». Constituées du même matériau que le revêtement des niveaux inférieurs, elles nuisent en outre à la lisibilité de la toiture qui doit se distinguer comme l'élément de couronnement. La toiture mansardée (de teinte foncée) est, tout comme l'usage de la pierre de France (de teinte claire) pour les façades, caractéristique de cet environnement bâti. Dans le projet, elle n'est plus perceptible dans la composition d'ensemble. Enfin, les raccords entre le nouveau projet et les bâtiments occupant la pointe de l'îlot sont trop en rupture - comme le montre la vue depuis la rue Sainte-Catherine - et mériteraient d'être mieux soignés.

La Commission demande donc aux auteurs de projet de revoir la composition extérieure du complexe afin que l'expression contemporaine s'affirme dans un plus grand respect des matériaux environnants ainsi que des hiérarchies et logiques de composition. Elle insiste particulièrement sur la nécessaire distinction entre façades et toiture, le rapport proportionnel de hauteur entre ces deux parties constitutives, la réduction des lucarnes ainsi que l'unicité du bâtiment (ne pas isoler la travée d'angle). Elle souhaite également que cette intégration urbanistique fasse l'objet d'une attention particulière dans la rédaction future du RIE.

Veuillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président



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

c.c. à BUP-DPC : S. Valcke ; BUP-DU : avis.advies@urban.brussels, W. Collart, J. Doignies, P. Servais