



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibault Jossart
Directeur

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2043-0392/36/2020-449PR (corr. DPC : A. Thiebault)

Réf. NOVA : 04/PFU/1766457 (corr. DU : D. Gustin)

Réf. CRMS : AA/AH/BXL21175_671_PUN_PassageduNord

Annexe : //

Bruxelles, le 08/04/2021

Objet : BRUXELLES. Passage du Nord. Demande de permis unique portant sur la réaffectation des étages en bureaux et logements ainsi que sur la restauration / rénovation de certains éléments de façades.

Avis conforme de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 9/03/2021, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* rendu par notre Assemblée en sa séance du 31/03/2021 à propos de la demande sous rubrique.

LA DEMANDE ET SON CONTEXTE

L'arrêté du 13/04/1995 classe comme monument les façades à rue, les façades intérieures donnant sous la verrière, en ce compris les cariatides, la passerelle et les lampes en fonte, le pavement ainsi que la verrière du Passage du Nord à Bruxelles, repris au PRAS en ZICHEE et en zone mixte.



Passage du Nord, état avant 1908 Collection Belfius Banque © Urban.brussels

Le Passage du Nord forme un ensemble de style éclectique construit en 1881-1882 selon les plans de l'architecte Henri Rieck, et orné de sculptures dues à Albert Desenfans et Joseph Bertheux. Réalisé dans la foulée des passages couverts bâtis au XIXe siècle dans diverses villes européennes, l'endroit alliait commerces au rez-de-

chaussée et pôles d'animation aux niveaux supérieurs. En 1908, les vastes espaces aux étages furent intégrés à l'hôtel Métropole voisin et aménagés en salles de réception, ou subdivisés en chambres d'hôtel et chambrettes du personnel sous combles. La privacité de l'hôtel fut depuis assurée par la fermeture de la passerelle centrale et par la modification des fenêtres des façades intérieures, toutes munies de vitraux.

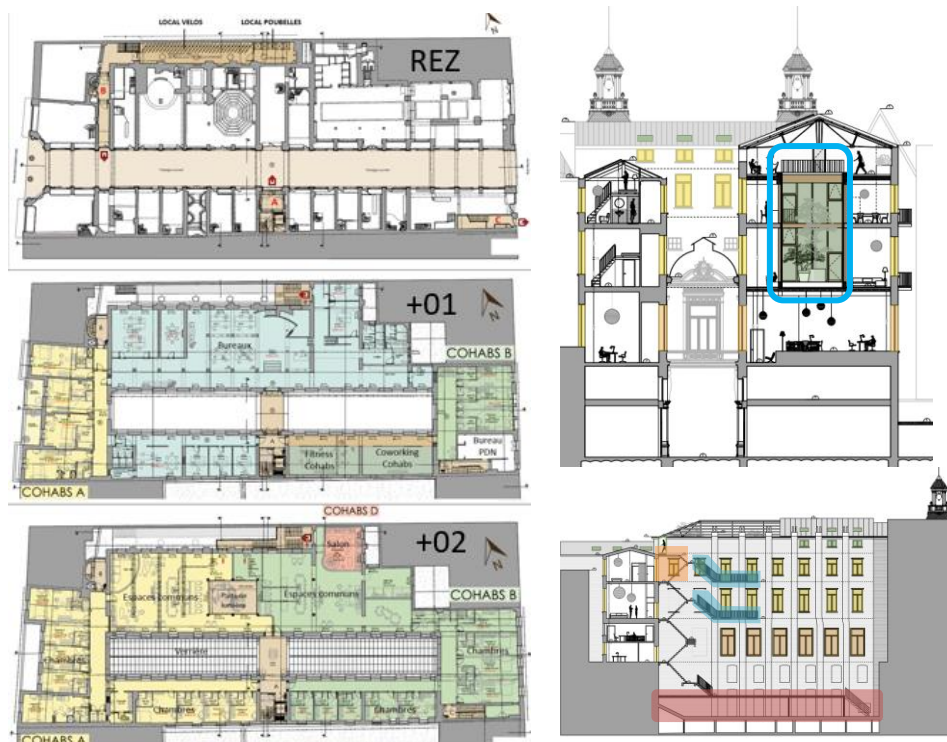
Depuis une dizaine d'années, la galerie fait l'objet d'une campagne de restauration des devantures et des façades intérieures, y compris le dégagement de la passerelle et la requalification de l'éclairage. Le projet actuel poursuit la remise en valeur des façades classées et non classées et vise la réaffectation des étages, suite au départ de l'hôtel Métropole, en un espace de *coworking* au niveau au +01 et de quatre ensembles de *coliving* aux étages +02 à +04. La demande vise les interventions suivantes :



Façade donnant vers le boulevard A. Max : état existant, photo d'époque et plans de restitution des dômes, localisation des portes-fenêtres des balcons – images jointes à la demande

Sur les parties classées :

- en façade principale (A. Max), la restitution des 2 dômes démantelés depuis 1910, des devantes de chéneau en zinc estampé et des deux putti du +03 identiques aux sculptures en place sur la passerelle intérieure ;
- sur cette même façade, la restitution des portes-fenêtres au +01 selon leurs dimensions et modénature d'origine et la suppression des marches donnant sur le balcon suite à la remise à niveau des espaces à rue ;
- la restitution des deux portes-fenêtres d'accès à la passerelle centrale, située sous la verrière ;
- sur les façades sous verrière, la restauration des châssis et l'enlèvement des vitraux des 24 fenêtres du +01 ainsi que la restauration des 2 portes-fenêtres avec vitraux fermant la nef ;
- l'enlèvement des doubles fenêtres intérieures de la façade donnant sur la rue Neuve.



Plans et coupes joints à la demande

Sur les parties non-classées :

- la création d'un puits de lumière du +02 au +04 de l'aile nord ;
- la découverte partielle de la toiture de l'aile nord pour y créer une terrasse rooftop, tout en conservant et en protégeant contre la corrosion la charpente en acier de type Polonceau ;
- le prolongement l'escalier extérieur nord pour accéder à la nouvelle terrasse et la création de coursives aux +02 et +03 de la façade latérale nord (chemins d'évacuation);
- la couverture du rez-de-chaussée de la cour latérale nord par une dalle de béton avec lanternes, pour y aménager le local poubelles et le parking vélos réparti sur 2 niveaux ainsi que pour organiser le chemin d'évacuation ;
- en façades surplombant la verrière, l'ajout ponctuel de nouvelles baies et la restauration avec conservation du simple vitrage des châssis du +02 (années 1990) et la réalisation aux étages +03 et +04 de nouveaux châssis à frappes, de modénature et d'aspect similaire aux existants, équipés de double vitrage et d'invisivent ;
- l'ajout de fenêtres de toiture intégrées aux versants en intérieur d'îlot.
- l'isolation des dômes et des toitures ainsi que la pose de 60 panneaux photovoltaïques sur les versants des toitures exposées au sud.

Les éléments structurels en bois seraient conservés, ou localement remplacés par des poutrains et entrevous. Les nouvelles interventions, qui concernent essentiellement la structure des étages déjà transformés, seront réalisées au moyen de poutrelles en acier et de gîtages en bois, comme pour la construction de mezzanines telles que déjà présentes dans certaines pièces.

AVIS DE LA CRMS

La CRMS encourage ce projet de réaffectation et de remise en valeur du Passage, qui vient compléter la campagne de restauration très qualitative entamée il y a quelques années. Fondées sur un dossier complet et bien documenté e.a. par des recherches historiques, les interventions proposées dans la demande sont justifiées et décrites selon les règles de l'art. Quant au réaménagement des étages, le programme proposé est adapté au lieu et s'organise dans le respect des logiques constructives originelles et/ou existantes. **Cette opération**

contribuera à renforcer l'intérêt patrimonial du Passage du Nord ; la Commission rend dès lors un avis (conforme) favorable sous les conditions et moyennant les remarques énumérées ci-après.

Sur les parties classées

Les façades et menuiseries

La CRMS est favorable à la remise en valeur de la façade principale par la restitution des putti, des devants de chéneaux et en particulier des dômes, composantes emblématiques du front bâti des boulevards du Centre. Elle demande cependant de :

- faire valider par la DPC, préalablement à l'exécution, tous les plans de détails, les échantillons ainsi que l'avancement des moulages ;
- ne pas réaliser les globes lumineux des lanternons figurant sur les plans originels et prévus en option par le projet, étant donné qu'aucun document n'atteste qu'ils aient un jour existé et que leur présence ne semble pas indispensable pour la mise en valeur de la façade ;
- améliorer l'aspect des vélux envisagés sur la face arrière des dômes en optant pour des modèles plus en adéquation avec le patrimoine classé (éviter les éléments standards) ;
- corriger le cahier des charges à propos du moulage des faces destinées à orner le devant des chéneaux, qui sont identiques à celles de la façade de la rue Neuve et non des façades sous verrière comme éronnement mentionné dans l'art. C1.0.9 du cahier des charges (p 8/32).

La Commission ne s'oppose pas à l'option de déposer les vitraux intégrés (en 1908) aux 24 fenêtres situées sous la verrière qui seront munies d'un nouveau vitrage float mais elle demande que les vitraux soient réintégrés *in situ*, dans les espaces intérieurs rénovés lors de cette campagne de travaux. A cette fin, une proposition d'intégration cohérente, selon une logique d'ensemble devra être élaborée et validée au préalable par la DPC. L'on ne pourra donc pas se limiter à la seule dépose et au stockage prévus par le cahier des charges.

A l'occasion de la restauration / restitution des menuiseries appartenant aux façades classées, certaines fenêtres seront équipées d'un simple vitrage float. Afin d'en garantir la bonne intégration aux façades, un échantillon de ce vitrage devra au préalable être évalué *in situ* et validé par la DPC (éviter les verres trop réfléchissants).

Enfin, à l'occasion de la restauration des châssis d'origine toujours présents (C 13 et P13, fin XIXe s.), il y aurait lieu de compléter l'étude stratigraphique entamée lors des travaux précédents mais en partie réalisée sur les éléments datant d'après 1908. Ceci-permettra de procéder à titre documentaire à des investigations complémentaires sur les éléments datant d'avant cette date.

La passerelle

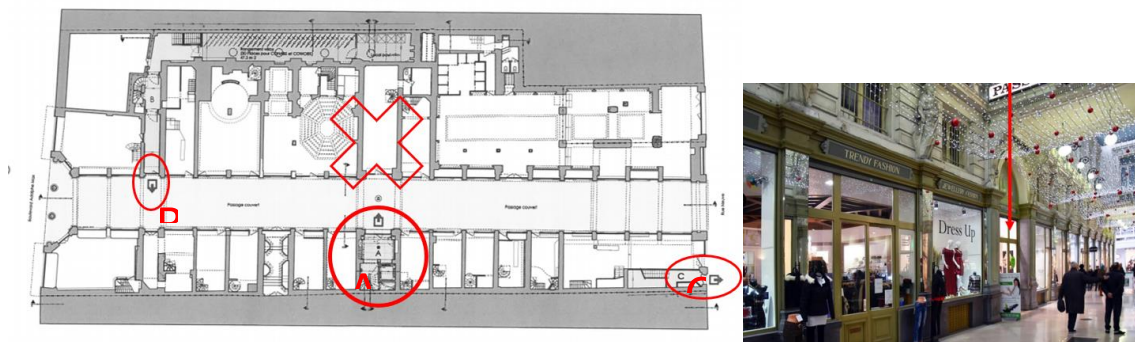
Suite au dégagement de la passerelle intérieure effectuée lors des travaux précédents, il est proposé de restituer les deux portes-fenêtres y donnant accès sur base des plans en coupe conservés en archives et des modèles de ce type encore en place.



Plans d'archives et photo de la passerelle joints à la demande

Dans ce cadre, la Commission demande d'être particulièrement attentif à la modénature des décors et des moulures qui devront être adaptés à la configuration existante de la passerelle, qui est légèrement différente de celle renseignée par les plans d'archives. Les plans d'exécution définitifs devront être soumis à l'accord de la DPC après le démontage des éléments en place.

Les accès



Plan du rez-de-chaussée annoté par la DPC et photo localisant l'ancienne entrée principale

La réutilisation des accès historiques aux étages est un point positif mais la Commission regrette que le projet ne prévoit pas de rétablir l'accès principal qui se situait autrefois sous la passerelle et donnait accès à l'escalier monumental. Désormais affectée en commerce, cette travée se confond aujourd'hui avec les devantures voisines, contrairement à l'entrée marquée par des menuiseries pleines, qui lui fait face (accès A). Le rétablissement de cette entrée disparue rendrait lisible le concept originel et est fortement encouragé d'un point de vue patrimonial. En y restituant également une circulation verticale à l'endroit de l'ancien escalier monumental qui menait autrefois aux étages, cette entrée pourrait être utilisée comme hall d'accueil des bureaux, éventuellement combiné avec un accès pour vélos qui serait nettement plus fonctionnel que la solution actuellement proposée (difficile d'accès et risquant d'encombrer les chemins d'évacuation).

A propos des éléments non-classés

Une partie de la toiture de l'aide nord serait découverte pour l'aménagement d'une large terrasse rooftop et d'un puits de lumière. La Commission demande d'affiner ce volet des travaux, en particulier à propos des fermes Polonceau qui composent la charpente particulièrement intéressante. Pour garantir sa bonne conservation, le projet devra tenir compte du comportement de la charpente dans son nouveau contexte à l'air libre, puisque la partie découverte subira des effets de variations de températures différenciés par rapport à la partie couverte. Ce point devra faire l'objet d'une expertise particulière, tout comme le traitement contre la corrosion et la composition de la dalle de l'ancien grenier qui endossera désormais partiellement une fonction de nouvelle toiture.

Le remplacement des châssis appartenant aux façades non-classées respectera les profilés traditionnels. Dans ce cadre, l'intégration éventuelle d'invisibles telle que proposée constitue un élément problématique. Situées au-delà du deuxième/troisième étage, les nouvelles baies ne devraient pas être visibles depuis les parties classées, ni nuire à la vue sur le bâtiment classé. Néanmoins, leurs châssis devraient adopter des profils assortis aux nouvelles menuiseries prévues ailleurs dans les façades. Enfin, pour les fenêtres de toiture, la Commission demande d'adopter un profil mieux adapté au contexte patrimonial, parfaitement intégré dans le plan des toitures.

Incidences urbanistiques

La réaffectation du Passage du Nord en logement est conforme aux dispositions du PRAS pour les zones mixtes, tandis que l'occupation du premier étage en bureaux (931 m²) requiert l'application de la prescription 0.8 du PRAS, étant donné que la CASBA est en négative pour cette zone.

A cet égard, la Commission estime que le programme, qui consiste à réaffecter les étages d'établissement hôtelier en logement et bureaux, épouse favorablement les contraintes patrimoniales du lieu et permet d'en conserver les caractéristiques patrimoniales tout en respectant les normes et réglementations en vigueur (habitabilité, taux d'éclairage, chemins d'évacuation, etc.) et ceci moyennant certaines dérogations ponctuelles au RRU. Selon la Commission, il s'agit là d'une belle solution pour inscrire dans l'avenir ce patrimoine délicat et difficile à affecter et le transmettre aux prochaines générations.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. à :

athiebault@urban.brussels ; dgustin@urban.brussels ; jnannetti@urban.brussels ; tjossart@urban.brussels ;
jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be ;
cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; aheylen@urban.brussels