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

V/réf. : 04/pfu/164397
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.469 /s. 389
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Galeries royales Saint-Hubert.
Rénovation d'appartements, Restauration du péristyle à la croisée des passages couverts, aménagement d'une rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite.
Demande de permis unique
(Dossier traité par François TIMMERMANS et Sandrine BUELINCKX – D.U. / Guy CONDE REIS – D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 17 mars 2006, sous référence, reçue le 21 mars, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis conforme favorable sous réserve émis par notre Assemblée en sa séance du 5 avril 2006, concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur différentes interventions projetées à l'ensemble des Galeries royales Saint-Hubert, classées pour totalité, réparties en 3 pôles essentiels :
- Rénovation et transformation de différentes surfaces situées dans les galeries du Roi et de la Reine pour l'aménagement de bureaux existants et la réalisation de nouveaux logements :
  . réaménagement des 1er, 2ème et 3ème étage du n°30 de la Galerie du Roi (angle de la galerie avec la rue de l'Ecuyer), avec aménagement d'un ascenseur et restauration des façades arrière et toitures;
  . réaménagement des appartements aux 2ème et 3ème étages des espaces situés au n°23 de la Galerie de la Reine et au n°53 de la rue des Bouchers, avec aménagement de deux ascenseurs, restauration d'un escalier (n°53 rue des Bouchers) et restauration des façades arrière et toitures.
- Restauration et remise en état d'origine du péristyle situé au croisement des deux galeries et la rue des Bouchers.
- Création d'une rampe d'accès PMR, côté rue Marché aux Herbes.

Si elle est globalement favorable à ce projet de restauration contribuant à la remise en valeur globale des galeries, la Commission conditionne son avis aux réserves suivantes.

1. Rénovation des appartements

A. Généralités

A part l'occupation actuelle des 1er et 2ème étages du n°30 de la Galerie du Roi par des bureaux, les espaces visés sont actuellement inexploités. Près de 1.165 m² de superficie de plancher sont affectés à la création de 6 nouveaux appartements situées principalement dans le niveau de combles.
- Pour ce qui est des intérieurs, beaucoup d'éléments de décor ou d'équipement d'origine tels que radiateurs en fonte et manteaux de cheminées sont encore en place et en bon état. Il en va de même pour les menuiseries intérieures, tablettes de fenêtre en pierre, etc. Tous ces éléments sont destinés à être conservés et restaurés dans les règles de l'art. Les enduits et finitions sont également réparés ou, si impossible, renouvelés. Et le cloisonnement, rajouté au fil du temps, est enlevé au profit du dégagement ou de la réorganisation de certains espaces.
- Les toitures correspondant aux zones concernées sont restaurées ainsi que les façades arrière uniquement (celles côté galerie ayant déjà fait l'objet d'une campagne de restauration antérieure).

- Une terrasse est crée au niveau du 1er étage du n°30 de la Galerie du Roi et recouvre partiellement une cour intérieure.
- Il est également prévu de remplacer les anciennes tabatières destinées à éclairer et aérer ces combles par des fenêtres de toiture de plus grandes dimensions. La Commission ne souscrit pas à ce dernier point mais demande que les nouvelles fenêtres de toiture soient de dimensions identiques à celles des tabatières qu'elles remplacent et renvoie à sa remarque émise, ci-dessous, à ce sujet (point 4. e)).
- Elle constate également qu'il est question de placer 5 nouvelles fenêtres de toiture de grandes dimensions (1,10m / 1,50m) au n°30 de la Galerie du Roi. La Commission ne s'oppose pas à cette intervention pour autant que les deux fenêtres de toiture projetées sur le versant côté rue de l'Ecuyer ne soient pas visibles depuis l'espace public (perspectives visuelles depuis la rue de l'Ecuyer et la rue d'Assaut). Les dimensions de ces deux fenêtres devront, au besoin, être revues à la baisse pour répondre à ce critère (ne pas dépasser la balustrade décorative de la toiture et être totalement dissimulées par elle).
La Commission souscrit aux autres interventions proposées sous réserve des remarques émises ci-dessous sur le cahier spécial des charges (cf. point 4).

B. Galerie du Roi, 30 (angle rue de l'Ecuyer)

Les 1er et 2ème étages, jadis occupés par l'ancien cercle industriel, abritent actuellement les locaux de la Rose-Croix. Le 1er étage comporte encore son décor à guirlandes et pilastres (de 1918). Un des murs décorés, appartenant à la salle de conférence, voit cependant sa composition modifiée : le rythme des travées y est changé tandis qu'on y intègre deux portes (voir plan DT.04). La CRMS ne comprend pas la raison de cette intervention qui n'est aucunement argumentée ni la manière dont cette recomposition pourra avoir lieu sans porter sérieusement atteinte aux décors et nécessiter sa démolition/reconstruction.
De manière générale, si elle entend le souhait du propriétaire de ne pas engager de frais excessifs pour la restitution complète des finitions de ces décors, la Commission demande cependant de le conserver tel quel, de le restaurer et surtout de respecter les volumes de ces pièces qui versent à la fois sur le passage couvert et sur la rue d'Arenberg. Elle considère donc que sa transformation telle que projetée devrait être abandonnée.
Par ailleurs, une finition « d'accompagnement », à élaborer en collaboration avec la DMS sur base des sondages effectués (par simple souci de documentation), pourrait être adoptée.

C. Rénovation des appartements Galerie de la Reine, 23 (angle rue des Bouchers)

Outre la rénovation des espaces et l'aménagement des logements, est prévue la restauration complète, dans les règles de l'art, de la cage d'escalier du n°53 de la rue des Bouchers avec tous ses décors peints, soit une des toutes dernières cages d'escalier encore conservée dans son état d'origine. Elle sera repeinte avec ses faux-bois et faux marbres retrouvés lors d'une première campagne de sondages (voir étude de M. Decroly).
La Commission est entièrement favorable aux options de cette intervention.

D. Problématique des ascenseurs

L'implantation de 3 nouveaux ascenseurs, aux 3 adresses concernées par le projet, est prévue à l'arrière des principales cages d'escalier existantes, dans des espaces résiduels dont l'usage d'origine et/ou actuel n'est pas documenté pas plus que leur configuration actuelle (aucune illustration) mais qui semblent néanmoins secondaires.

La Commission est très réticente à l'égard de cette intervention. Elle rappelle, à ce titre, que l'accord émis par elle en 2001 pour l'installation d'un tel ascenseur dans le théâtre du Vaudeville l'avait déjà été à titre exceptionnel, en raison du faible impact du dispositif sur le bâti existant et de la vocation culturelle et publique des lieux qui réclamait ce type d'équipement.

Si elle tient à rester ferme sur sa position en raison des dégâts matériels et patrimoniaux et des handicaps importants généralement imputables à ce genre d'interventions, la Commission constate que l'aménagement proposé, dans le présent projet, pour ces 3 ascenseurs s'imbrique relativement bien dans l'agencement des pièces existantes et n'implique aucun déboîtement des machineries en toiture – étant donné que leur ascension s'arrête à l'avant-dernier étage pour précisément éviter cet inconvénient.

Elle peut donc, à titre très exceptionnel, consentir à l'aménagement de ces ascenseurs, pour autant que, comme les plans le laissent supposer, ces aménagements ne portent aucunement atteinte à des pièces de vie ni à la distribution des logements et à la condition expresse qu'ils soient réalisés en structure légère et non en béton armé (p.55 et plans 10.13, 10.14 et 10.15) et que leur champ d'action n'inclut pas le sous-sol (ils doivent s'arrêter au rez-de-chaussée).

- *Cage d'ascenseur en béton*

La CRMS n'est en effet pas favorable, pour les cages d'ascenseur, à l'usage du béton armé qu'elle estime beaucoup trop rigide pour les constructions anciennes et flexibles dans lesquelles elles vont prendre place. A l'instar de son avis du 07/02/2001 concernant la restauration du théâtre du Vaudeville et afin de respecter les caractéristiques mécaniques du système constructif existant, elle insiste pour que le béton armé soit abandonné au profit de structures souples n'entrant pas en conflit avec le bâti existant, à savoir de la maçonnerie traditionnelle ou une structure métallique.

- *Desserte du sous-sol*

La Commission ne souscrit pas à la descente de l'ascenseur jusqu'au sous-sol étant donné que cela nécessiterait une reprise en sous-œuvre ou l'aménagement de fondations dans le sous-sol dont la mauvaise qualité est connue. Afin d'éviter ce type d'intervention hasardeuse, la Commission demande d'éviter d'entamer ce sous-sol tourbeux et de ne pas faire descendre les ascenseurs sous le rez-de-chaussée.

En conclusion de ce point, si ces trois ascenseurs reçoivent l'aval de la Commission, aux conditions qui précèdent, il importe néanmoins que cela reste une exception considérant que, dans ce cas précis, ces ascenseurs s'intègrent relativement bien dans le dispositif existant des pièces. L'accord qui serait donné ici devrait rester exceptionnel et ne pas être mis en avant pour justifier l'installation systématique d'ascenseurs dans le futur et reproduire les exemples désastreux réalisés il y a quelques décennies à certains endroits des galeries.

2. Restauration du péristyle

A l'origine, surmonté d'une simple verrière pyramidale, le péristyle fut, dans les années 1940, doté d'un contre-lanterneau vaguement Art Déco. Dans les années 1980, l'ensemble du contre-lanterneau fut démonté et remplacé par des plaques de plâtre dans lesquelles ont été encastrés des spots halogènes. Aujourd'hui, la société des Galeries souhaite retrouver la situation d'origine. La verrière dont des vestiges pourraient subsister sous les couches d'étanchéité bitumeuse actuelles, serait refaite en s'inspirant de la verrière du passage des Princes et des coupes d'origine signées par Cluysenaar.

La Commission est favorable aux principes avancés pour la restauration de la verrière. Elle suggère que, lors du démontage complet, la situation existante révélée soit déterminante par rapport au projet et dicte la reconstitution. Cette reconstitution devra, quoi qu'il en soit, être opérée en étroite collaboration avec la DMS et en tenant compte des remarques émises ci-dessous à ce sujet sur le cahier spécial des charges.

Par ailleurs, la Commission constate sur les plans et les photos jointes au dossier, la présence, sur la couverture en plâtre actuelle du passage, d'une armoire électrique peu discrète et de grandes dimensions. Elle est visible de part et d'autre de la rue des Bouchers et le sera encore d'avantage lorsque la verrière sera restituée en remplacement de la couverture opaque actuelle.

La Commission demande de remédier à cette situation en supprimant cette armoire électrique et en lui réservant un emplacement plus approprié.

3. Aménagement d'une rampe d'accès PMR

L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite étant actuellement possible uniquement via la rue des Bouchers, le projet prévoit d'aménager une nouvelle rampe à l'entrée de la Galerie de la Reine, côté rue Marché aux Herbes, qui présente actuellement une marche de 16 cm. Le plan incliné serait réalisé en récupérant les dalles de pierre existantes et doté d'une balustrade en tubes d'acier.

La Commission n'est pas favorable à cette intervention d'autant plus que les galeries sont parfaitement accessibles aux personnes à mobilité réduite par la rue des Bouchers qui est de plain-pied avec les galeries. Les dégâts qu'engendrerait la création d'une rampe dans les escaliers en pierre bleue peuvent donc être épargnés. L'occasion est ici donnée de rappeler que la cabine téléphonique qui est à l'entrée de la galerie, entre les colonnes monumentales, côté rue Marché aux Herbes, devrait être déplacée.

4. Remarques techniques sur le cahier spécial des charges

La Commission reprend dans leur intégralité les remarques émises par la DMS.

a) Façades

- Le nettoyage à l'hydrosablage (p.127) ne devrait pas poser de problèmes sur les surfaces enduites ou en pierre bleue. Mais si ces éléments sont peints, il faut savoir que le sablage n'est pas toujours efficace pour enlever la peinture. Il peut en outre atteindre la couche d'enduit à la chaux et la pulvériser inutilement. Il importe donc de prévoir un grattage manuel ou avec dissolvants chimiques pour tenter d'enlever un maximum de couches et obtenir une surface acceptable esthétiquement.
  Par contre, le sablage des briques (p.125) avec grains de ciment peut se révéler une technique de nettoyage trop agressive. Il convient donc de prévoir des matériaux abrasifs plus doux.
- Sauf erreur de notre part, nous n'avons pas vu de clause concernant le rejointoiement des maçonneries. Ne devront être évidés que les joints n'ayant plus d'adhérence et ce sur une profondeur maximum de 20 mm. Le mortier choisi devra être à base de chaux aérienne dont la proportion est à déterminer selon la situation d'origine.
- Les nouveaux éléments en pierre bleue devront avoir une finition identique à celle d'origine (probablement striée), exactement la même que la pierre environnante. La taille devra être réalisée manuellement.
- Si réparation de pierre il y a, elle devra se faire prioritairement par injection de chaux aérienne (la résine époxyde est sujette à d'importantes dilatations à l'extérieur et est donc à proscrire dans ce cas).
- Les enduits (p.128) doivent être réparés avec un enduit de même type que l'existant, en principe à la chaux aérienne.
- Doivent être décapés non pas les enduits qui sonnent « creux » mais ceux qui donnent des signes concrets de non-adhérence : fissures, érosion, etc. Si la cavité est ponctuelle, l'enduit sera consolidé par injection.

b) Menuiseries extérieures

- Les menuiseries extérieures (porte d'entrée et châssis de fenêtres) qui datent du XIXeme siècle (d'origine ou non) doivent être conservées et restaurées à l'exception des quelques rares transformations renseignées au plan où des baies sont supprimées.
- Les nouveaux châssis (p.94) ne peuvent pas se destiner aux fenêtres du XIXeme siècle qui doivent être prioritairement restaurées. Seuls les châssis dont il est démontré qu'ils sont irrécupérables en totalité peuvent être entièrement remplacés. Les élévations indiquent un nombre de châssis à remplacer en façades arrière qui semble excessif. Il devra être réévalué en début de chantier avec la DMS.
- Les verres feuilletés (p.95 et 110) doivent uniquement être destinés aux façades en intérieur d'îlot et aux lucarnes situées au-dessus de la verrière. A l'instar de ce qui a été fait lors de la grande restauration de 1996, les verres des châssis qui donnent sur le passage couvert (auxquels s'ajoutent aujourd'hui ceux donnant sur les rues de l'Ecuyer et des Bouchers) doivent être des verres étirés simples. Il est par ailleurs conseillé de profiter de l'occasion pour remplacer éventuellement ceux qui sont encore en verre ordinaire.
- Le verre feuilleté proposé est trop épais (8 mm. / p.110). Il faut le réduire pour éviter de devoir modifier trop lourdement les châssis.
- Les quincailleries manquantes doivent être reconstituées à l'identique des modèles adjacents, existants dans le bâtiment ou de qualité identique (moule, bronze, fonte, etc.). Les « modèles similaires » (p.131) qui dans la pratique n'existent pas, ne sont pas acceptés.
- Les mastics périphériques entre châssis et murs, prévus en polyuréthane (p.131 et 132), doivent être à base de chaux.

c) Enduits intérieurs

- Il convient de distinguer les techniques utilisées pour les travaux de rénovation et ceux de restauration. Toutes les pièces principales (à l'exception des espaces de service, sanitaires, cuisines, etc.) sont à restaurer. L'homogénéité constructive est à respecter (maçonnerie de briques, etc.).
- Les enduits sur treillis (p.135) ou sur plaques de plâtre (p.137) doivent être réservés aux espaces de service, aux combles nouvellement aménagés et aux zones à compartimenter pour des raisons Rf. Les treillis (p.146) et les cornières (p.147) sont à exclure des zones à restaurer avec chaux aérienne.
- Un seuil de 20 % de la surface dégradée (p.236-237) est fixé pour la restauration des enduits ; au-delà, un remplacement intégral des enduits est proposé (p.241). Il est demandé de monter ce seuil à 50%. Les propositions qui sont faites dans le dossier « Repérage des finitions » qui comprend des décapages de pièces entières, semblent excessives. Elles seront redéfinies sur place en début de chantier.
- Mis à part les retouches (p. 237), les enduits doivent être restaurés à la chaux aérienne.

- Les mesures prises pour palier à la sécurité incendie ne sont pas claires. A la lecture du cahier des charges, nous comprenons que les portes palières seraient remplacées par des portes Rf et que des détections incendie seraient placés à plusieurs endroits. Il reste impensable de compartimenter chaque niveau avec des plaques de plâtre Rf (p. 140-145), celles-ci se destinant à certains locaux. Une confirmation de ce point devra être faite à la DMS.

d) Menuiseries intérieures

- Les menuiseries intérieures qui datent du XIXeme siècle (d'origine ou non) doivent être conservées à l'exception de quelques rares transformations renseignées au plan où des baies sont supprimées.
- Les portes pour les nouvelles baies doivent être prioritairement des portes de réemploi provenant de démontages. Certaines baies pourraient aussi être adaptées aux dimensions des menuiseries récupérées (p.179). Le surplus de portes démontées doit être stocké dans les Galeries.
- Les quincailleries manquantes (pas de poste prévu p.206 et suiv.) doivent être reconstituées à l'identique des modèles adjacents, existants dans le bâtiment ou de qualité identique (moule, bronze ou fonte, etc.).
- Les portes coupe-feu (p.182-187) doivent être à panneaux moulurés.
- Les planchers en pitchpin ne doivent pas être remplacés (p.162) ; seules des réparations ponctuelles et des restaurations sont acceptées selon ce qui est stipulé en page 250 (à l'exception des « ragréages au mortier de ciment additionné de résines / erreur p.251). Les pentes observées, courantes dans les bâtiments anciens, seront tolérées et ne doivent pas justifier un remplacement.
- Le renforcement des planchers des locaux à usage de bureaux (cahier des charges stabilité p.30) n'est pas acceptable si l'on considère que certaines parties se destinent peut-être à du bureau (anciens locaux de la Roses-Croix).
- Les revêtements en caoutchouc de marches d'escalier (p.171) doivent se limiter aux escaliers métalliques des années 1950.

e) Toitures

- L'étanchéité bitumeuse (p.81) n'est acceptée que pour les toitures-terrasses rendues accessibles et recouvertes de planches de Bangkiraï (p.111). Les toitures plates en général doivent être recouvertes de zinc à joints à tasseaux. Le lestage avec graviers (p.84) est à proscrire.
- Aucun remplacement ou renforcement de charpente (p.70 et cahier des charges stabilité p.30) n'est autorisé sous prétexte de surcharge ou d'isolation plus épaisse (p.114). Sauf erreur de conception d'origine qui se révèlerait ponctuellement, les charpentes ne nécessitent à priori pas d'être consolidées.
- Les tuiles (p.75) doivent être « bleues » et rigoureusement identiques au modèle approuvé par le CRMS lors des travaux qui ont été réalisés au-dessus du théâtre du Vaudeville.
- Les fenêtres de toiture en fonte d'aluminium (p.107) de la marque Cast font référence à des modèles en fonte utilisés traditionnellement en Grande-Bretagne. En ce qui concerne Bruxelles, il est préférable d'utiliser les modèles en acier. Ces fenêtres seront de la dimension des fenêtres de toit existantes.
- Le modèle d'exutoire de fumée doit être le plus discret possible et de taille plus réduite. Son modèle reste à soumettre pour approbation.

f) Finitions

- Il est prévu de peindre briques et enduits extérieurs avec une peinture acrylique (p.211 et suiv.). Dans les cas où certaines surfaces ont pu être entièrement mises à nu avant d'être peintes – ce qui est peu probable –, une peinture minérale plus respirante est demandée. Une peinture minérale est aussi requise pour les murs nouvellement enduits.
- La cage d'escalier restaurée au 53, rue des Bouchers dans son état d'origine (p.217 et 229) est à repeindre à l'huile de lin, y compris les portes (p.220). Il convient de prévoir l'application d'un glacis à l'huile de lin en finition des faux-bois et faux marbres. Les anciennes couches ne doivent pas être décapées. C'est la situation la plus ancienne qui sera prise pour référence de la restauration.
- L'étude stratigraphique prévue (p.46) pour la restauration de la cage d'escalier rue des Bouchers et certains salons (déjà partiellement réalisée – voir dossier), doit éventuellement pouvoir s'étendre à des sondages ponctuels (corniches, chien-assis en toiture, portes palières remplacées par des portes Rf, etc.).
- Les portes palières des cages d'escaliers dont les escaliers d'origine n'existent plus, sont néanmoins à repeindre dans leur finition d'origine (faux-bois ?). Les murs seront repeints dans des « couleurs d'accompagnement » qui s'inspireront de celles retrouvées au 53, rue des Bouchers.

- Toutes les cages d'escaliers sont à traiter en finition dans un esprit d'accompagnement qui s'inspirera du décor retrouvé au 53, rue des Bouchers. Pas de vitrification (p.254) notamment.
- La vitrification (p.232) ne doit pas se destiner à la cage d'escalier du 53, rue des Bouchers mais seulement à des planchers courants. Si d'éventuels parquets subsistent, ils devront être cirés.
- En ce qui concerne les châssis et portes donnant sur les rues de l'Ecuyer et des Bouchers, des sondages doivent être réalisés afin de déterminer la finition d'origine. Il est fort probable qu'elle diffère de l'actuelle et se posera dès lors la question de l'uniformité de cette façade. Nous plaidons pour un retour à l'origine même partiel et encourageons la Société des Galeries à prévoir une restauration des façades extérieures des Galeries dont les couleurs grises (similaires à celles qui existaient à l'intérieur) datent encore des années 1960.
- Les charpentes ne doivent pas être peintes (p.226) mais simplement nettoyées et traitées.
- Quelles qu'elles soient, les finitions devront toujours être satinées et non brillantes.

g) Techniques spéciales

- Les travaux d'électricité tiendront compte du décor des anciens locaux de la Rose-Croix et ne comprendront pas de saignées dans les murs et plafonds.
- Aucun équipement n'est accepté sur les façades qui donnent sur les galeries et les rues adjacentes (ni alarmes, ni sirènes, etc.). La parlophonie sera de taille modeste et n'excèdera pas ce qui a été installé lors de la restauration de 1996.
- Les anciens radiateurs en fonte devront être réutilisés. Les techniques de réhabilitation de ces radiateurs sont aujourd'hui parfaitement maîtrisées. Les radiateurs en fonte ouvragée devront rester dans les pièces où ils ont été retrouvés. Une attention particulière est accordée aux anciens locaux de la Rose-Croix où les radiateurs devront être complétés par des modèles en fonte.

h) Péristyle à la croisée des passages couverts

- Etant donné que la verrière est très basse, il est proposé de placer un verre feuilleté avec verre étiré ce qui permettrait d'allier aspect d'origine et sécurité. Il faut cependant veiller à utiliser un vrai verre étiré, le « Goethe Glass » proposé (p.268) étant un verre martelé. Le vrai verre étiré doit être assemblé à la résine et non au PVB.
- Les profils de la nouvelle verrière et les assemblages doivent être en tous points identiques à ceux de la verrière du passage des Princes. Faute d'information, d'autres verrières des années 1850 seront prises en exemple.
- Le zinc doit être à joints à tasseaux.
- Le plafonnage doit être traditionnel (3 couches), à base de chaux aérienne et non de plâtre Knauf (p.270 et 274).
- La peinture doit être à l'huile de lin traditionnelle et non acrylique (p. 276). Des sondages sont à prévoir sur les fragments restants.

i) Divers

De manière générale, les cheminées en marbre et plus particulièrement celles à consoles à volute (qui datent de l'origine et sont élaborées dans des marbres relativement rares) doivent être conservées à l'endroit où elles sont trouvées.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S.