

M.R.B.C. – A.A.T.L. – D.U.
Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 04/pfu/227027
N/réf. : AVL/ah/BXL-2.1439/s459
Annexe : 1 dossier comprenant 26 plans
courrier du 22/06/09 adressé par la DMS-archéologie à la C.R.M.S.
étude de stabilité réalisée par VK *Engineering* et datée du 08/06/09

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue Henri Maus, 33-47 / rue des Pierres, 18-20 et 30, 34 et 36.
Aménagement d'un hôtel, de logements et de commerces. Avis conforme.
Dossier traité par M. S. De Bruycker , D.U. et par M. Ph. Piéreuse, D.M.S.

En réponse à votre courrier du 16 juin 2009 sous référence, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 24 juin 2009 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un **avis fermement défavorable** sur le projet, en particulier sur les interventions prévues rue des Pierres. Pour ce qui concerne les façades et les toitures classées de la rue Maus, elle a émis un **avis conforme favorable sous réserve.**

La demande porte sur l'aménagement d'un hôtel de 53 chambres dans plusieurs immeubles qui occupent une partie importante de l'îlot situé entre la rue Henri Maus et la rue des Pierres. Le projet prévoit également la réalisation de logements et de quelques commerces. L'ensemble à rénover, voir à reconstruire, comporte cinq parties :

1. les immeubles situés 33-47, rue Maus seraient destinés à l'hôtel et, pour une faible part, à du commerce. Appartenant à l'ensemble des n^{os} 33-51 réalisé en 1883 par l'architecte J. Servais, ces immeubles sont classés pour leurs façades et toitures par arrêté du 12/10/2000. A l'exception des éléments protégés, l'ensemble a déjà été considérablement remanié par le passé; la présence de commerces a fortement altéré la partie inférieure des façades ;
2. l'immeuble situé 38, rue des Pierres, de facture Art Déco, serait intégré à l'hôtel. Les étages seraient occupés par des chambres d'hôtel tandis que le rez-de-chaussée serait destiné à du commerce, une terrasse étant prévue en toiture ;
3. selon le projet, les maisons sises 34-36, rue des Pierres, dont l'origine remonte à l'époque postmédiévale, seraient démolies et remplacées par un immeuble occupant la largeur des deux parcelles et pourvu d'une « façade verte ». Il accueillerait du logement sur rez-de-chaussée commercial. Le n^o 34 serait utilisé comme sortie de secours de l'hôtel ;
4. le numéro 30 de la rue des Pierres, maison ancienne reconstruite au XIX^e siècle sur le parcellaire ancien, serait de facto reconstruit. Il accueillerait du logement excepté au rez-de-chaussée, qui serait affecté comme accès de livraison en remplacement de l'utilisation actuelle comme d'issue de secours;

5. enfin, les immeubles situés 18 et 20, rue des Pierres, construits au XIXe siècle suite à la réalisation des boulevards du centre, seraient démolis et reconstruits pour accueillir des logements et du commerce. Cette partie n'est pas contiguë aux autres.

REMARQUES GÉNÉRALES

Si l'affectation en hôtel des immeubles de la rue Maus n'est a priori pas incompatible avec la conservation des façades et des toitures classées, il ne serait toutefois pas acceptable de voir ce projet se réaliser au détriment des constructions existantes de la rue des Pierres.

A cet égard, la Commission rappelle la position adoptée par la Ville de Bruxelles en 2004, à l'occasion de la demande de certificat d'urbanisme portant sur la réalisation d'un complexe commercial et résidentiel dans les immeubles concernés. Ce projet donna lieu à des *Recommandations urbanistiques et architecturales pour le développement des projets sur les immeubles sis 33 à 47, rue H. Maus et 18 à 38 A, rue des Pierres à Bruxelles*. Approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 29/04/2004, elles prévoyaient la conservation in situ et la mise en valeur des façades avant et arrière, des éléments constructifs et des toitures ainsi que, autant que possible, des volumes intérieurs de toutes les constructions. Un effort particulier était demandé pour le maintien ou la restitution de l'agencement des pièces aux étages ainsi que de la circulation verticale des immeubles de la rue Maus. Pour la rue des Pierres, on demandait notamment de conserver les structures anciennes remontant au XVII-XVIIIe siècle des immeubles 32, 34, 36.

Contrairement aux prescriptions de 2004, le projet actuel prévoit la rénovation lourde de trois immeubles de la rue Maus pour y réaliser un hôtel. Légitimement, la Ville de Bruxelles a exigé d'assortir le projet immobilier de la création de logements sur le site. Cependant, dans la mesure où la création de logements implique la destruction de plusieurs constructions de valeur et l'effacement du parcellaire ancien de la rue des Pierres, les « charges urbanistiques » liées au projet auraient l'effet inverse des objectifs poursuivis par la Ville. Pour lever cette contradiction, la Commission demande à cette dernière de conditionner la réalisation du projet d'hôtel par une approche plus respectueuse du bâti existant, d'autant qu'il s'agit de constructions parfaitement reconvertibles. Elle demande de revoir le projet en tenant compte des remarques suivantes.

RESTAURATION ET RÉNOVATION DES FAÇADES ET TOITURES CLASSÉES RUE MAUS

(avis conforme favorable sous réserve)

Etude de stabilité

Le projet actuel implique l'évidement presque total des immeubles à front de la rue Maus. De ces immeubles, seuls les façades, trois murs mitoyens séparant les n^{os} 31/33, 43/45 et 47/49 (dont un partiellement) et un mur de refend seraient maintenus ainsi que la toiture. Le versant arrière de la toiture des nos 45-47 disparaîtrait pour faire le nouveau raccord avec le bâtiment contigu.

En date du 19 juin dernier, la D.M.S. a transmis à la C.R.M.S. un rapport d'expertise de l'état existant ainsi qu'une étude de stabilité relative aux immeubles de la rue Maus (réalisée par VK *Engeneering* et datée du 08/06/09) et qui renseigne les points suivants :

- les aspects constructifs et la stabilité des immeubles existants (état généralement bon ; les n^{os} 45-47 ayant fait le début de transformations jamais terminées, cet immeuble est vide du 2^e étage jusqu'au grenier),
- la stabilité des immeubles durant les travaux (système d'étaçonnement provisoire illustré sur des plans A3 : les façades arrière des n^{os} 45-47 participent à la stabilité des immeubles pendant le chantier mais seront démolies en phase finale),
- les aspects constructifs du projet et la stabilité des immeubles après leur réalisation (ossature des planchers réalisée au moyen d'un gîtage en bois portant une chape en béton coulée sur

tôles nervurées, planchers en béton existants conservés aux n^{os} 45-47, dalles sur cave remplacées par un radier en béton aux n^{os} 33-43).

L'étude démontre que les immeubles feront l'objet d'interventions lourdes qui ne sont aucunement motivées par leur mauvais état de conservation, ni par des problèmes de stabilité. Le fait de remplacer les structures existantes par des structures de type 'léger' ne change rien à l'ampleur de cette opération (ni aux nuisances entraînées par le chantier).

La Commission demande de **davantage conserver le bâti existant**, par exemple, en respectant mieux les limites des immeubles d'origine (conserver le mitoyen 41/43), même si cela induit une autre organisation des chambres d'hôtel qui n'occuperaient plus le même nombre de travées chacune. **L'imbrication qui existe historiquement entre le 38, rue des Pierres et le 47, rue Maus devrait également être conservée, au moins aux étages.** Cette remarque rejoint les recommandations formulées par la Ville en 2004.

Potentiel archéologique

Dans son courrier du 22/06/09 adressé à la C.R.M.S., la Cellule archéologique de la Direction des Monuments et des Sites attire l'attention sur le potentiel archéologique très élevé des parcelles concernées par la demande. Elles se trouvent dans le cœur historique de la ville et à proximité immédiate de l'ancien couvent des Récollets. De plus, les travaux de rénovation de la voirie de la rue Henri Maus en 1988 ont démontré la présence de maisons postmédiévales, démolies vers 1865-1870 pour l'aménagement de la zone de dégagement autour de la Bourse. Plusieurs ruelles, dont *l'impasse des Pommiers*, donnaient accès à ces habitations. Ces vestiges, situés à très faible profondeur sous la surface actuelle, présentaient un état de conservation comparable à celui de la rue de la Bourse (vestiges du couvent des Récollets aménagés en musée de site). Ceci laisse présumer un potentiel extrêmement riche à une plus grande profondeur. En effet, des observations archéologiques effectuées en 1990 dans l'îlot concerné par l'actuel projet ont révélé la présence d'objets archéologiques datant des 12^e-13^e siècles, ceci à 3,40 m de profondeur.

Les coupes du projet d'hôtel montrent que les caves du bâti XIX^e sont à environ 3 m sous le sol ; compte tenu de l'importance des interventions (nouvelles colonnes, murs porteurs, ...) ce sous-sol sera remanié sur une profondeur d'un mètre supplémentaire sur la totalité de la surface. Ceci justifie que le permis soit assorti d'une **clause visant à permettre l'organisation de fouilles archéologiques préventives, en application de l'article 245 du COBAT. Celles-ci doivent concerner la totalité du site.**

Traitement du rez-de-chaussée

Concernant les façades classées, l'intervention la plus marquante est la reconstitution de vitrines entre les pilastres d'origine qui rythment le rez-de-chaussée sauf aux entrées des n^{os} 37 et 45 dont les portes sont récupérées et restaurées. Les vitrines seraient réalisées en chêne (teinte à coordonner à celle des châssis d'origine des étages) et seraient posées sur une double marche généralisée à toutes les baies, excepté à l'entrée pour PMR. Fondée sur l'étude historique des éléments classés, cette option, qui fait référence à l'état des façades vers les années 1908-1922, est acceptable sur le plan patrimonial.

Or, l'auteur de projet propose d'uniformiser l'expression des devantures en équipant chacune des vitrines et des portes d'allèges identiques en menuiseries, ce qui ne correspond ni à l'évolution historique des rez-de-chaussée, ni aux différentes occupations projetées. La Commission demande donc de **différencier l'expression des devantures des commerces de celles du restaurant et de l'hôtel.** De cette manière, on respecterait davantage l'échelle du bâti existant, l'ensemble étant à l'origine constitué de trois entités.

L'ouverture totale des baies par des châssis en accordéon, telle que prévue pour le restaurant et le lobby de l'hôtel, est également à proscrire. Ces dispositifs sont d'ailleurs interdits par le Règlement communal d'urbanisme zoné pour le Périmètre Unesco (chapitre II, art. 2, § 4). Ils pourraient être remplacés par des châssis à guillotine.

Enfin, la Commission insiste sur une mise en œuvre très soignée des menuiseries (mise en œuvre soignée des moulures pour éviter l'effet 'pub').

Toitures

Le projet propose l'ajout de lucarnes, à raison de deux ouvertures par chambre prévue sous combles. Vu leur nombre et leur ampleur par rapport à la forte pente de la toiture (il ne s'agit pas d'une toiture mansardée comme celle située à droite), l'option figurée sur les plans ne valoriserait pas l'immeuble classé. **Les dimensions des lucarnes doivent donc être revues à la baisse (hauteur des baies) et leur l'impact visuel doit être considérablement limité.** Le cas échéant, les lucarnes pourraient être 'repoussées' vers l'intérieur des toitures (entraînant une emprise légèrement plus importante à l'intérieur des chambres mais un encombrement spatial moindre sur la rue Maus).

Selon les plans, les cheminées anciennes existantes et qui rythment les toitures classées, disparaîtraient, ce qui ajouterait au traitement uniforme les immeubles. Dans la mesure du possible, **la Commission demande de conserver les cheminées, au minimum celles qui se trouvent à hauteur des trois murs mitoyens conservés** (si on conserve le 4^e mur mitoyen, comme demandé par la Commission, on pourrait les garder toutes).

Etude stratigraphique des menuiseries et des ferronneries

La demande est assortie d'une étude stratigraphique. Certaines couches picturales étant en très mauvais état, les fenêtres de dégagement n'ont toutefois pas pu être réalisées de manière systématique. Au stade actuel, l'étude permet donc de tirer des conclusions provisoires qui restent néanmoins à confirmer par les analyses en laboratoire des coupes stratigraphiques (macrophotographie).

Une réunion a également été organisée sur place en présence de la DMS et avec les restaurateurs des immeubles voisins – le Falstaff et le Monte-Christo – pour comparer les données et harmoniser les restaurations. A cette occasion, il a également été décidé d'ouvrir des « fenêtres » supplémentaires, notamment sur les corniches. **Il semble donc prématuré d'orienter définitivement le choix des couleurs.** Si la Commission peut souscrire aux propositions de couleurs effectuées pour les ferronneries (sous réserve des analyses supplémentaires), elle demande de **ne pas faire l'impasse sur la finition des châssis en bois vernis** (si les recherches attestent que c'était le traitement originel) **au lieu d'une mise en peinture en faux-bois, tel que proposé.**

IMMEUBLES NON CLASSÉS SITUÉS RUE DES PIERRES

Remarque générale

Toutes les parties non classées seraient lourdement remaniées voire démolies et reconstruites, en fonction de besoins programmatiques sans que ces constructions n'aient fait l'objet d'une recherche historique permettant de fonder le projet. **La Commission n'approuve pas ce parti. Elle estime qu'il serait contradictoire de démolir le patrimoine ancien pour réaliser des logements en compensation de la rénovation lourde des immeubles de la rue Maus.** La rentabilisation du projet hôtelier contre la destruction de constructions existantes de valeur irait d'ailleurs à l'encontre des options prises en 2004 par la Ville de Bruxelles à cet égard.

Par ailleurs, la maison située au n° 32 n'appartenant pas au même propriétaire, **le projet, tel que proposé, constituerait une aggravation des conditions urbanistiques actuellement déjà difficiles. Les conditions de logement deviendraient inacceptables pour les occupants de cette maison,** en raison de l'interface directe qui existerait entre le lobby de l'hôtel, l'ascenseur panoramique et la façade arrière de la maison ancienne. **Le projet doit être revu sur ce point.**

Rue des Pierres, 30-36

(avis non-conforme défavorable)

L'ancienne artère constituée par la rue des Pierres est mentionnée depuis la deuxième moitié du XIIIe s. et fait partie de la route marchande reliant la Grand Ile au Coudenberg. Le tronçon de rue situé entre la rue du Midi et le boulevard Anspach est principalement construit de bâtiments néoclassiques datant du dernier quart du XIXe siècle. Ils résultent du redressement partiel de l'alignement vers 1867-1880, consécutif au voûtement de la Senne et à l'aménagement des boulevards du centre. Cette campagne urbanistique entraîna également la disparition de l'impasse des Pierres, de la rue des Récollets, de la Petite rue des Pierres et de l'impasse des Pommiers, qui s'ouvraient du côté pair. Aujourd'hui, les seules maisons anciennes qui subsistent d'avant cette refonte du tissu urbain sont menacées par la réalisation du projet immobilier d'hôtel, alors qu'elles appartiennent, par la structure parcellaire ainsi que par leur alignement et le niveau des trottoirs aux derniers témoins de la ville ancienne. Leur disparition serait donc inacceptable sur le plan patrimonial. **La Commission demande la conservation des maisons situées au nos 30 et 34-36, et leur réaffectation en logements dans le respect des structures existantes.**

Dans le courrier du 22/06/09 adressé à la C.R.M.S. par la Cellule archéologique de la Direction des Monuments et des Sites, cette dernière signale les richesses patrimoniale et archéologique indéniables des maisons de la rue des Pierres. Des murs en pierre calcaire ont été relevés au niveau des caves ainsi que la présence de plusieurs éléments structurels, qui remontent au moins au XVIIe et XVIIIe siècles. **Une étude historique du bâti approfondie s'impose donc sur l'ensemble des quatre maisons, en ce compris le n° 32, rénové par un tiers et n'étant pas concerné par la demande.**

En attendant, la Commission attire l'attention sur le fait que la démolition du 34-36 et la transformation lourde du 30 risqueraient d'entraîner la ruine du numéro 32, qui appartient à un propriétaire différent. Sur le plan constructif, on constate, en effet, l'étroite imbrication de ces immeubles, où une intervention partielle sur la structure pourrait entraîner la ruine de l'ensemble. De toute manière, **tout permis d'urbanisme portant sur les maisons de la rue des Pierres devra être conditionné par des mesures exceptionnelles pour garantir la stabilité du n° 32 et il ne peut être raisonnablement question d'organiser l'accès de chantier via cette rue.**

Tout comme pour les immeubles de la rue Maus, et au vu du potentiel archéologique très élevé de cette zone, il conviendrait également d'assortir le permis d'urbanisme qui serait éventuellement délivré d'une clause visant à permettre l'organisation de fouilles archéologiques préventives, en application de l'article 245 du COBAT.

Selon la demande de permis introduite, la **maison n° 30 serait réaménagée en accès de livraison** au rez-de-chaussée (plan incliné vers l'ascenseur menant aux cuisines situées en cave de la rue Maus, nouvelle cage d'escalier); les étages seraient occupés par des « studios personnel ». A cette fin, tous les planchers existants seraient remplacés (la maison est-elle conservée ou reconstruite?).

La Commission ne souscrit pas à cette opération de façadisme. Elle ne pourrait d'ailleurs accepter que les fonctions secondaires de l'hôtel (livraison, sortie et stockage sur les trottoirs des poubelles) soient organisées au détriment du rez-de-chaussée complet d'une des parcelles de la rue des Pierres. Cette question mérite une étude poussée pour ne pas porter atteinte aux conditions de vie des logements environnants, en particulier du n° 32. La présence d'un volet sectionnel sur toute la largeur de la façade n'assurerait pas une bonne interface avec l'espace public. Le traitement du rez-de-chaussée doit être revu.

Par ailleurs, l'expression architecturale et le gabarit de l'immeuble proposé en remplacement des nos 34-36 sont totalement inadaptés au centre ancien et à la rue (façade verte, rez-de-chaussée).

Rue des Pierres 18-20

(avis non-conforme défavorable)

Les nos 18-20 appartiennent à un ensemble de trois maisons jumelées de style néoclassique réalisées selon le permis de bâtir de 1875. Les maisons 22-26 constituent un ensemble fort similaire au premier, également construit selon le permis de bâtir de 1875, ce qui donne au front bâti existant un aspect très homogène.

Le projet propose la reconstruction des nos 18-20 en s'alignant sur les façades contigües, tout en créant un étage supplémentaire par rapport à la situation existante. La Commission ne souscrit pas à la démolition des maisons existantes dans le seul objectif de rentabiliser les terrains et d'augmenter le nombre de logements. Elle propose **d'au moins conserver le corps principal des immeubles et d'aménager des logements de caractère aux étages en respectant les gabarits d'origine**. Ceux-ci pourraient éventuellement être desservis par une seule entrée ; les annexes pourraient être reconstruites.

Immeuble Art Deco situé 38, rue des Pierres

(avis non-conforme favorable sous réserve)

De manière générale, le projet y relatif n'amène pas de remarques particulières et peut être accepté sous réserve de **conserver la grande salle du premier étage et de lui donner une fonction qui soit mieux adaptée aux dispositifs et à la volumétrie existants**. Il s'agit, en effet, d'un beau volume (taverne ou salle de restaurant) équipé d'un balcon au fond de la salle et décoré de moulures et de ferronneries assez typique des années 1930-1940. Les trois grandes baies de fenêtres qui donnent sur la rue des Pierres, sont équipées de vitraux. Aucune recherche n'a été menée sur ce bâtiment.

Selon les plans, cet espace serait loti en trois chambres d'hôtel sans exploiter les caractéristiques des lieux (création d'un couloir, de trémies pour les techniques spéciales, d'un puits de lumière, enlèvement du balcon et des décorations). La chambre donnant sur la rue des Pierres serait éclairée par trois grandes baies (hauteur sous plafond de 4,5 m sur seulement 3,5 de profondeur, implantation du bloc sanitaire inappropriée devant la fenêtre du milieu). Les vitraux seront-ils conservés ? La C.R.M.S. demande de conserver cette salle et de l'exploiter comme telle en liaison avec l'hôtel.

Immeubles situés rue Henri Maus, 33-47

La Commission renvoie à ses remarques sur l'étude de stabilité relative aux immeubles de la rue Maus et demande de **davantage conserver le bâti existant** (structure parcellaire).

En conclusion, si la Commission reconnaît que des efforts ont été consentis pour restaurer les éléments classés selon les règles de l'art, elle doit malheureusement constater que le bâti existant est totalement nié par le projet. Elle attire l'attention de la Direction de l'Urbanisme et de la Ville de Bruxelles sur cette contradiction fondamentale du projet, qu'elle estime totalement inacceptable tant sur le plan patrimoniale qu'urbanistique.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

G. VANDERULST
Président f.f.