

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/285320
N/réf. : AVL/ah/2.1139/s494
Annexe : 1 dossier

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 5 janvier 2011 sous référence, réceptionné le 10 janvier dernier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 2 février 2011 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un **avis conforme favorable sous réserve** sur la restauration des façades et toitures classées de la rue Maus. Elle a formulé les **remarques** suivantes sur l'ensemble du projet.

Le projet

La demande porte sur l'aménagement d'un hôtel d'environ 50 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, voire à reconstruire, comprend cinq parties :

1. Les immeubles situés 33-47 rue Maus seraient destinés à l'hôtel et, pour partie, 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.
2. L'immeuble situé 38 rue des Pierres, de facture Art Déco, serait intégré à l'hôtel. Conçu en 1924 par les architectes J. Cailleau et A. Bezerie, il serait dévolu aux chambres d'hôtel à partir du 2^e étage, une terrasse étant prévue en toiture. Le rez-de-chaussée serait destiné à du commerce tandis que la salle Art Déco du 1^{er} étage serait transformée en salle polyvalente reliée à l'hôtel.
3. Les maisons sises 34-36 rue des Pierres, dont l'origine remonte à l'époque postmédiévale, viennent d'être démolies par le demandeur. Elles seraient remplacées par un immeuble occupant la largeur des deux parcelles. Il accueillerait du logement au dessus de la piscine

- de l'hôtel, qui serait aménagée au rez-de-chaussée. Le n° 34 serait également utilisé comme 'sortie poubelles'.
4. Le numéro 30 de la rue des Pierres, reconstruit au XIXe siècle sur le parcellaire ancien a été entièrement évidé. Il serait reconstruit pour accueillir du logement excepté au rez-de-chaussée qui accueillerait l'entrée et le local vélos.
 5. Enfin, les immeubles situés 18 et 20 rue des Pierres, construits au XIXe siècle suite à la réalisation des boulevards du centre, seront rénovés ; ils restent affectés au logement et au commerce. Leur façade avant ainsi que la première travée située à l'arrière de celles-ci seront conservés. Cette partie du projet n'est pas contiguë aux autres.

Le contexte juridique de la présente demande

Le projet qui fait l'objet de la présente demande est quasi identique à celui qui a été autorisé par le permis unique délivré le 18/01/2010 et sur lequel la CRMS avait émis un avis conforme en sa séance du 24/06/2009. Comme mentionné plus haut, ce permis a été partiellement mis en œuvre par la démolition de trois des plus anciennes maisons de la rue des Pierres.

Les plans actuels comprennent plusieurs modifications par rapport au projet initial dont certaines sont demandées par l'exploitant. Bien qu'elles pourraient faire l'objet d'une demande de permis modificatif, ce qui constitue la démarche administrative courante et rapide dans ce cas, le demandeur a préféré recommencer la procédure lourde du permis unique. Cette décision est motivée par le recours en annulation au Conseil d'Etat qui a été introduit contre le permis du 18/01/2010. L'obtention d'un nouveau permis d'urbanisme devrait permettre au demandeur d'être en possession d'une autorisation nouvelle, non affectée par la suite qui sera réservée au recours par le Conseil d'Etat.

Le projet amendé

Les modifications demandées par l'exploitant sont :

- Les structures portantes de l'immeuble de la rue Maus sont davantage conservées tout comme des morceaux de façades du volume arrière.
- Des feux ouverts sont ajoutés dans certaines suites.
- La devanture commerciale du 38 rue des Pierres est remplacée.
- Une piscine est prévue au rez-de-chaussée du 34-36 rue des Pierres.

Les autres modifications qui sont les plus importantes sont celles qui ont été imposées par le permis unique de 2010. Il s'agit des éléments suivants :

- Le traitement des façades classées de la rue Maus a été revu : les devantures ainsi que les dimensions des lucarnes sont adaptées conformément à l'avis conforme de la CRMS ; les cheminées sont conservées.
- L'entrée de livraison est déplacée du 30 rue des Pierres vers la rue Maus, 47. L'entrée de service de la rue des Pierres est remplacée par une vitrine.
- Au 34-36 rue des Pierres, le gabarit ainsi que l'expression architecturale de la façade ont été revus.
- Les façades ainsi que la première travée des immeubles situés 18-20 rue des Pierres sont conservées.
- Dans l'immeuble Art Déco situé 38 rue des Pierres, l'aménagement de chambres au 1^{er} étage est abandonné de manière à conserver le grand volume existant.

Remarques générales

L'affectation des immeubles de la rue Maus en hôtel n'est a priori pas incompatible avec la conservation des éléments classés et certaines modifications apportées au projet vont dans le bon sens sur le plan patrimonial. Ainsi, la réalisation de façades au traitement architectural moins marquant aux 30, 34-36 rue des Pierres est un point positif. Malheureusement, cette mesure se limite au maintien d'une « image » ancienne du front bâti désarticulé sur le bâti existant que l'on pouvait adapter. Tout comme la mouture précédente, le projet actuel table sur la disparition totale du bâti ancien qui subsistait encore il y a 1 an dans la rue des Pierres. Ceci est d'autant plus

regrettable que les logements prévus en remplacement des maisons anciennes sont peu qualitatifs et ne garantissent pas une occupation durable (studios étriqués, intérieur d'îlot transformé en terrasses ouvertes de l'hôtel, ajout de terrasses en toiture, piscine au rez-de-chaussée, etc.). En fait, le projet actuel ne constitue aucunement une amélioration des conditions de logement pourtant déjà difficiles des habitants de la rue des Pierres : la terrasse prévue en intérieur d'îlot a été agrandie par rapport au plan initial et une terrasse s'ajoute en toiture du n° 36.

La seule partie du permis qui a été mise en œuvre jusqu'ici est la démolition des n^{os} 34-36 et l'évidement du 36 rue des Pierres.

Détruire un morceau de la ville ancienne constitue toujours un échec du point de vue de la ville durable. S'y résoudre dans l'objectif de créer de meilleures conditions de logement est un moindre mal. Mais il est inacceptable de ne pas mettre cette opération à profit pour améliorer le tissu urbain et construire un nouveau morceau de ville aussi durable que l'ancien. Ce n'est pas le cas de la présente proposition qui postule, en outre, l'annexion et la destruction du n° 32 de la rue des Pierres.

Moyennant cette remarque fondamentale, la CRMS réitère les grandes lignes de son avis de 2009. Elle émet un avis conforme favorable sous réserve sur la restauration du patrimoine classé et formule les remarques suivantes sur le reste du projet.

RESTAURATION ET RÉNOVATION DES FAÇADES ET TOITURES CLASSÉES RUE MAUS

(avis conforme favorable sous réserve)

Stabilité

La Commission prend note des modifications apportées au projet sur le plan structurel. Elle réitère sa 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 organisation légèrement différente des chambres d'hôtel (elles n'occuperaient plus le même nombre de travées chacune).

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 les rez-de-chaussée, sauf aux entrées des n^{os} 37 et 45 dont les portes sont récupérées et restaurées. Une nouvelle entrée de livraison est intégrée en façade du n° 47. Elle remplace celle qui donnait dans la rue des Pierres dans le premier projet.

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. Cette option, qui fait référence à l'état des façades dans les années 1908-1922 et qui se fonde sur l'étude historique des éléments classés, est cohérente sur le plan patrimonial. A la demande de la CRMS, l'expression architecturale des devantures des commerces a été différenciée de celles du restaurant et de l'hôtel.

Cette nouvelle proposition est approuvée. Toutefois, la Commission insiste sur une mise en œuvre très soignée des menuiseries (menuiseries traditionnelles à cadres et panneaux, pas de moulures appliquées pour éviter l'effet 'pub').

Toitures

Le projet propose l'ajout de lucarnes, à raison de deux par chambre sous combles. A la demande de la CRMS, les dimensions des lucarnes ont été réduites. Les cheminées existantes qui rythment les toitures classées semblent également conservées. Cependant, **ces modifications qui constituent une amélioration du projet figurent pour l'instant uniquement sur les élévations des façades. Les plans du dernier étage et des toitures ainsi que les coupes doivent donc également être adaptés dans ce sens.**

Etude stratigraphique des menuiseries et des ferronneries

La demande est assortie d'une étude stratigraphique. Le projet n'a pas évolué sur ce point. Certaines couches picturales étant en très mauvais état, les recherches n'ont pas pu être réalisées de manière systématique. Au stade actuel, l'étude permet seulement de tirer des conclusions provisoires qui restent néanmoins à confirmer par les analyses en laboratoire des coupes stratigraphiques (macrophotographie).

En 2009, une réunion avait 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 avait également été décidé d'ouvrir des fenêtres stratigraphiques supplémentaires, notamment sur les corniches, ce qui ne semble pas avoir été fait entre-temps. **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.**

Potentiel archéologique

Dans son courrier du 22/06/09 adressé à la CRMS, la Cellule archéologique de la Direction des Monuments et des Sites avait attiré l'attention sur le potentiel archéologique très élevé des parcelles concernées par la demande. Elles se trouvent effectivement 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 XII^e-XIII^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 à certains endroits (nouvelles colonnes, murs porteurs, ...) ce sous-sol sera perturbé sur une profondeur d'un mètre supplémentaire sur la totalité de la superficie. **Ces constats justifient d'assortir le permis 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.**

IMMEUBLES NON CLASSÉS SITUÉS RUE DES PIERRES

L'ancienne artère constituée par la rue des Pierres est mentionnée depuis la deuxième moitié du XIII^e s. et fait partie de la route marchande reliant la Grande Ile au Coudenberg. Le tronçon de rue situé entre la rue du Midi et le boulevard Anspach est principalement constitué de bâtiments néoclassiques datant du dernier quart du XIX^e siècle. Ils résultent du redressement partiel de l'alignement (côté pair) 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. Du côté de la rue du Midi, seules quelques maisons subsistaient à cette campagne de construction, dont les n^{os} 30 à 36.

Dans le courrier du 22/06/09 adressé à la C.R.M.S. par la Cellule Archéologie de la Direction des Monuments et des Sites, cette dernière signalait les richesses patrimoniale et archéologique indéniables des maisons de la rue des Pierres. Des murs en pierre calcaire avaient été relevés au

niveau des caves ainsi que la présence de plusieurs éléments structurels qui remontent au moins au XVIIe et XVIIIe siècles.

La destruction de ces maisons constitue donc une perte irréversible sur le plan patrimonial.

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

Rue des Pierres 18-20

Ces maisons appartiennent à un ensemble de trois maisons jumelées de style néoclassique construites en 1875. Les maisons 22-26 sont contemporaines et constituent un ensemble fort similaire au premier, ce qui donne au front bâti existant un aspect très homogène.

Pour cette raison, la Commission accueille favorablement la conservation des façades ainsi que la première travée située à l'arrière de celles-ci. ***Cependant, la composition architecturale des devantures commerciales devra correspondre à celle des étages et s'inscrire davantage dans le rythme parcellaire*** (trumeaux plus larges, revoir les proportions de l'entrée aux logements, etc.).

Pour ce qui concerne les toitures, la Commission propose de ne pas aligner le faîte des n^{os} 18-20 sur celui du n^o 16, rehaussé à une époque récente. Le fait que les trois immeubles forment un ensemble ne constitue, en effet, pas une raison suffisante pour reproduire le gabarit du n^o 16, dont la hauteur est disproportionnée par rapport à l'immeuble. ***La Commission propose donc de réduire le volume de toiture, ce qui ne met pas l'économie du projet en cause. Par conséquent, les vélux prévus sur les plans pourraient être déplacés vers le versant arrière. L'ajout de lucarnes (de proportions correctes) en façade avant est acceptable.***

Rue des Pierres 32

Entièrement enclavée dans le projet, cette maison n'appartient pas au même propriétaire. Suite à la démolition récente des constructions situées de part et d'autre de ce bien, la stabilité de la maison est assurée au moyen d'étais provisoires. La Commission attire l'attention sur la précarité de la situation actuelle. ***Tout permis d'urbanisme portant sur les maisons de la rue des Pierres devra donc être conditionné par des mesures exceptionnelles pour garantir la stabilité du n^o 32. Dès lors, il ne peut être raisonnablement question d'organiser l'accès du chantier via cette rue, ce qui semble l'intention actuelle.***

Observons que le n^o 32 deviendra de facto inhabitable en raison de l'interface directe qui existera entre celui-ci, le lobby de l'hôtel et l'ascenseur panoramique, même si le parcellaire semble moins entamé que dans le projet précédent. ***Le projet doit être revu sur ce point.***

Rue des Pierres 34-36

Les deux maisons anciennes ont été démolies dans le courant de 2010. Elles seront remplacées par un immeuble de logement occupant les deux parcelles, présentant deux façades différentes répondant à l'ancien parcellaire. La façade du n^o 34 présente 5 niveaux; celle du n^o 36 compte un étage en plus.

Aucun accès n'est prévu au n^o 36. L'entrée aux logements se ferait via la porte située dans la travée de gauche du n^o 34. Cette entrée servirait de « sortie poubelles » de l'hôtel. Ceci constitue une nuisance en plus pour les habitants de la rue des Pierres, tout comme la terrasse donnant vers l'intérieur d'îlot qui est aménagée en toiture du n^o36. Cette organisation qui pose problème sur le plan urbanistique doit être revue.

Le rez-de-chaussée côté rue des Pierres abriterait la piscine de l'hôtel. Les installations techniques liées à cette fonction qui semble peu indiquée à cet endroit, ne sont pas renseignées dans le projet (machinerie de la piscine, ventilation, ...).

Immeuble Art Deco situé 38 rue des Pierres

Comme demandé, la salle du premier étage est conservée. Il s'agit d'un beau volume aux plafonds décorés, équipé d'un balcon au fond de la salle avec des ferronneries assez typique des années 1930-1940. Les trois grandes baies de fenêtres qui donnent sur la rue des Pierres sont équipées de vitraux. Malheureusement, les volumes du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage seraient pourvus de faux plafonds (ventilation). Non seulement, les plafonds travaillés qui donnent tout leur sens à l'architecture Art Déco seront soustraits à la vue mais il est à craindre qu'ils soient endommagés par les points de fixation des faux plafonds. Les pilastres semblent également cachés par des nouveaux gainages.

La Commission insiste pour que la conservation des deux volumes comprenne également la mise en valeur des décors ainsi que des vitraux.

Selon les nouveaux plans, la devanture existante serait supprimée sans que cette intervention soit motivée dans la demande. **La devanture entièrement vitrée qui est proposée en remplacement, ne correspond en rien à l'écriture du bâtiment. Le projet devrait donc être revu sur ce point** en se fondant, éventuellement, sur une petite recherche en archives pour documenter l'état initial de la façade.

Conclusion

Pour conclure, la CRMS invite le fonctionnaire délégué à reconduire les conditions dont était assorti le permis du 18/01/2010, à savoir :

- le respect de l'avis conforme,
- soumettre les travaux de restauration des éléments classés à l'accord préalable de la DMS,
- prévoir des fouilles archéologiques préalablement au chantier,
- garantir la stabilité du n° 32 rue des Pierres,
- conserver et mettre en valeur l'espace Art Déco du 38 rue des Pierres.

Elle demande également de revoir la disposition des chambres situées à l'arrière des façades classées en fonction de la subdivision des immeubles.

Le gabarit ainsi que les façades du rez-de-chaussée du 18-20 rue des Pierres doivent être revus.

Enfin, la Commission déconseille fermement les interventions suivantes :

- l'extension des terrasses de l'hôtel en intérieur d'îlot, y compris en toiture du n° 36
- l'aménagement d'une sortie poubelles au n°34 de la même rue,
- l'installation d'une piscine au rez-de-chaussée de la rue des Pierres 34-36.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

A. de SAN
Présidente f.f.

c.c. à : A.A.T.L. – D.M.S. (M. Ph. Piereuse et Mme S. Valcke)