



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. DU : (corr. : B. Annegarn, J. Doignies)

Réf. CRMS : AA/JMB/BXL20655_634_Picard_1-3

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : BRUXELLES. Rue Picard, 1-3.

Demande de permis portant sur la transformation et le changement d'affectation de l'Hôtel des Douanes sur le site de tour & Taxis de bureaux en établissement hôtelier de 102 chambres, ajout de balcons et d'une terrasse ▪ **Avis de la CRMS**

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 24/01/2019, reçu le 25/01/2019, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 20/02/2019.

Étendue de la protection

Le bien est inscrit à l'Inventaire. Il est situé au PPAS en « zone de constructions remarquables ».

Historique du bien

Introduction historique

Implanté le long de la rue Picard, ce long bâtiment de 27 travées a été construit entre 1905 et 1907 d'après les plans de l'architecte Ernest Van Humbeek (1839-1907), auteur également du monumental Entrepôt Royal.

Destiné aux services des Douanes, qui en prennent possession le 1^{er} décembre 1907, pour les quitter en 2003, et dont les entrepôts se trouvent à proximité, le bâtiment abrite sur deux niveaux une suite de bureaux, donnant sur une galerie au niveau supérieur. Un vide central, couvert d'une verrière, illumine le bâtiment dans sa longueur.

La qualité architecturale de ce bâtiment, soigné dans ses moindres détails, à l'extérieur comme à l'intérieur, révèle, comme dans le hall central de l'Hôtel de l'Administration, un espace ouvert au public. Ici comme là-bas, des façades de style éclectique dissimulent une structure interne moderne, constituée de poutres en fer formant l'ossature du bâtiment et de sa verrière. Les murs sont postérieurs à la structure.

L'Hôtel des Douanes est construit sur le modèle d'une galerie commerçante. Au rez-de-chaussée, de nombreux guichets à arcades de chêne vernis, avec des tablettes en marqueterie sont mis à disposition du public. Au premier étage, une mezzanine dessert les bureaux de la direction régionale des douanes.

1/8



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

Intérieur

Le bâtiment comprend encore aujourd'hui de nombreux éléments structurels, architecturaux et décoratifs d'origine. Signalons entre autres : les colonnes en fonte, la structure de toiture en béton, les parois menuisées des anciens guichets, les blasons décoratifs, les escaliers en granito (façades est et ouest), les coursives et escaliers, les garde-corps, ...



© BUP-CRMS

Façades

Le style éclectique des façades présente une composition ordonnancée en briques nuancées (rouge, orange, ocre), pierres blanches et pierre bleue. Les menuiseries extérieures sont en bois peint (teinte blanche), certains sont à croisillons et simple vitrage. Pratiquement toutes les menuiseries des niveaux du rez-de-chaussée et du +1 sont pourvues d'un contre-châssis intérieur. Aucun inventaire ne détaille les châssis (originel, remplacés ?)

Les pignons en façade est et ouest, ainsi qu'au centre des façades nord et sud disposent de pinacles en pierre bleue. Le bâtiment dispose de part et d'autre de son axe principal (est/ouest) de deux perrons d'accès avec escaliers monumentaux en pierre bleue et garde-corps ouvragés en fer forgé. Le perron ouest a fait l'objet d'une adaptation afin de pouvoir aménager une rampe d'accès vers le parking situé au -1. Cette intervention a consisté en une dépose/repose à l'identique après agrandissement. Tous les éléments neufs, y compris les ferronneries ont été réalisés conformément à l'existant.



2/8



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
© BUP-CRMS

Les entrées est et ouest comportent des auvents vitrés en fer forgé. D'après les documents historiques, il semble que l'accès nord en disposait également mais que celui-ci ait été enlevé lors de phases de travaux antérieures afin d'aménager un sas extérieur. Cet édicule en brique a fait l'objet d'une démolition dans le cadre de la mise en œuvre du permis délivré en 2008 afin de restituer l'accès d'origine.

Les fenêtres du rez-de-chaussée surélevé sont équipées de grilles en fer.

Le nettoyage des façades ainsi que le remplacement d'une partie des menuiseries extérieures, la rénovation des toitures en ardoises et de la verrière supérieure ont été réalisés en exécution du permis délivré en 2008.

Historique de la demande

Le bien a déjà fait l'objet de plusieurs demandes de PU, dont certains ont été mis en œuvre. Rappelons que la CRMS avait visité le lieu le 2/10/2008 lorsqu'il était question de réaffecter le bâtiment pour y accueillir les bureaux du SELOR.

Un PU a été délivré le 25/03/2008 par la Ville de Bruxelles (réf. 56P/07) concernant la transformation en bureaux (situation actuelle) : des interventions sur la verrière et les toitures, les cages d'escaliers, des ouvertures de désenfumage, ont été réalisées. La CRMS n'avait pas été sollicitée.



© Google Maps

Analyse de la demande

Le bâtiment est aujourd'hui destiné au bureau et la demande vise à modifier cette destination en hôtel. Il est prévu d'y aménager 102 chambres aux rez-de-chaussée et étages, les espaces communs au rez-de-chaussée, notamment dans le couloir central, et un spa dans les sous-sols.

Les principales interventions concernent à l'extérieur :

- Le remplacement de certains châssis au niveau du sous-sol pour placer des grilles nécessaires aux installations techniques et à l'aménagement du spa. Les grilles seront de la même couleur que les menuiseries extérieures;
- Au rez-de-chaussée, le remplacement de tous les vitrages des châssis intérieurs par un double vitrage;
- La suppression des grilles de protection ouvragées dans toutes les baies du rez-de-chaussée afin d'être compatible avec la nouvelle destination, c'est-à-dire des chambres d'hôtel;

3/8



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

- Au premier étage, le remplacement de tous les châssis par de nouveaux châssis à double vitrage et au profil similaire à l'existant;
- Au premier étage, l'aménagement de dix nouveaux balcons en béton sur consoles métalliques avec garde-corps en fer forgé, qui implique la démolition d'allèges pour y installer des portes-fenêtre et l'ajout de cadres de finition en tôle d'acier avec léger débord teinté identique au fer forgé;
- Au deuxième étage et au niveau des combles (petites fenêtres de toiture), remplacement du simple vitrage pour un nouveau double vitrage;
- L'ajout de nouvelles fenêtres de toiture et de nouveaux exutoires en toiture;
- L'ajout de garde-corps composés de lisses en fer forgé dans les baies du rez-de-chaussée, du premier et du deuxième étage.
- La création d'une nouvelle terrasse-perron sur la façade est avec des matériaux identiques à l'existant;
- L'ajout de dix lanterneaux dans les toitures intérieures pour l'aménagement de chambres;
- L'ajout d'un nouvel auvent métallique au-dessus de la porte principale au centre du bâtiment, identique à celui qui a été démoli;
- Remplacement de la double porte principale d'entrée au centre du bâtiment par une double porte vitrée.

Les principales interventions concernent à l'intérieur :

- La création de nouvelles parois opaques, pour les chambres, derrière les anciens guichets préservés au rez-de-chaussée (à environ 1,5m). Cette intervention va de pair avec l'adaptation nécessaire des menuiseries intérieures existantes : le retournement du sens de portes, la condamnation de certaines portes, le remplacement du vitrage et la rénovation des anciens guichets;
- La création de nouvelles parois opaques, pour les chambres, derrière le garde-corps de la galerie du premier étage (à environ 1,5m);
- L'enlèvement des parois opaques du deuxième étage (espace entre les deux verrières) et création de nouvelles parois opaques, pour les chambres duplex (à environ 1,5m);
- L'aménagement de chambres en duplex au deuxième étage qui implique l'aménagement de nouveaux escaliers au niveau des charpentes en béton ainsi que la démolition des dalles en béton aux extrémités;
- La démolition partielle de la verrière inférieure (au milieu et aux extrémités) pour y placer des passerelles de circulation accessibles aux PMR.
- L'ajout de verre structuré translucide ajouré dans la verrière inférieure (actuellement enlevé par mesure de sécurité) comme à l'origine et adaptation afin de permettre une pose des vitrages en écailles autorisant un libre passage des fumées.
- L'ajout d'une structure de cantonnement de fumée en verre au droit de la verrière inférieure au centre du bâtiment (travée 14), à l'instar de la verrière de l'Entrepôt Royal voisin.
- Le percement de puits de lumière dans le sol du rez-de-chaussée (espace commun) vers le spa.
- Fermeture de la trémie de l'ancien escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol au niveau de la travée 21 au centre du bâtiment (espace commun)
- Installation d'un monte-charge dans la tourelle à l'angle nord-est (noyau D) et de deux ascenseurs dans les cages d'escalier au centre des façades longues au nord et au sud (noyaux B et C). Leur emplacement avait déjà été prévu par les travaux réalisés suite au PU de 2008.



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

Avis

La valeur patrimoniale du bâtiment (extérieur ET intérieur) est indéniable et oriente les principales interventions de la présente demande. Le projet doit en outre tenir compte des interventions réalisées à l'occasion du PU délivré en 2008 et des exigences inhérentes à une réaffectation en hôtel. Pour la CRMS, il est important que l'intégrité du bâtiment et ses nombreux éléments patrimoniaux soient respectés le plus possible, sans toutefois remettre en cause sa nouvelle affectation. Globalement, la CRMS se prononce en faveur du projet de réaffectation de l'Hôtel des Douanes en hôtel. Elle émet des réserves particulièrement sur les postes suivants :

À l'extérieur :

- La création d'une nouvelle terrasse-perron sur la façade est : la CRMS estime que l'emprise de cette terrasse-perron projetée est trop importante et ne favorise pas une lecture cohérente du bâtiment, entre autre par rapport au petit pavillon d'entrée et à la forme asymétrique de la terrasse-perron projetée (plus large côté nord qu'au côté sud). Elle demande que la nouvelle terrasse-perron soit identique en dimension à celle réalisée en façade ouest suite au PU de 2008.



Terrasse-perron est et pavillon d'entrée © Google Maps
CRMS



Terrasse-perron ouest © BUP-

- L'enlèvement des grilles de protection de toutes les baies du rez-de-chaussée est une intervention qui modifie la lecture de la fonction d'origine du bâtiment. Néanmoins, la CRMS comprend les enjeux de ce choix et peut approuver ce poste. Elle demande que les grilles soient démontées avec le plus grand soin afin de ne pas détériorer leur support et d'entreposer celles-ci sur le site afin de pouvoir les réutiliser lors d'une éventuelle nouvelle affectation ultérieure.
- L'ajout de dix nouveaux balcons en béton sur consoles métalliques et la démolition d'autant d'allèges pour y installer des porte-fenêtre sont des interventions qui pénalisent l'intégrité architecturale du bâtiment de manière importante et irréversible. La CRMS demande de renoncer à ce poste.
- Les nouvelles fenêtres de toiture et les nouveaux exutoires de fumée ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
- Par ailleurs, la CRMS a constaté à l'occasion de la visite sur place du 15/02/2019 que des exutoires de fumée avaient été placés dans certaines toitures de pavillons ou pignons en saillie



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

du bâtiment. Ceux-ci ont apparemment été réalisés suite au PU de 2008 et sont fort visibles de l'espace public. Il s'avère que l'encadrement de ces exutoires est tellement prononcé qu'il perturbe fortement la lisibilité de la cohérence extérieure du bâtiment. Il serait approprié que le présent projet tente d'améliorer cet état afin d'en atténuer les effets visuels.



Exutoire de fumée © BUP-CRMS

À l'intérieur :

- La démolition partielle de la verrière inférieure (au centre et aux extrémités) pour y installer des passerelles plates accessibles aux PMR reste sans doute l'intervention la plus pénalisante pour l'intérieur du bâtiment dans la présente demande. La CRMS demande d'étudier des alternatives qui garantissent le maintien de la matière et des structures d'origine et qui puissent s'adapter aux caractéristiques patrimoniales de la verrière, par exemple en s'inspirant des passerelles traversantes existantes et en adaptant leur inclinaison aux critères d'usage pour les PMR.



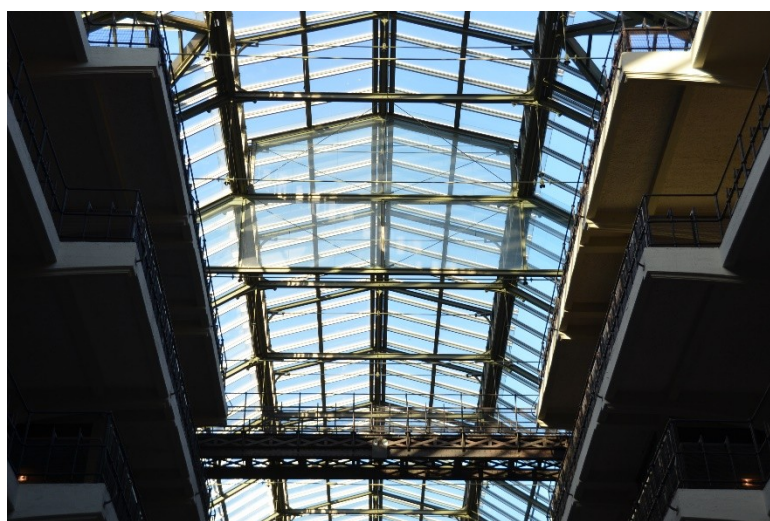
COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



© BUP-CRMS



- Ajout d'une structure de cantonnement de fumée en verre transparent au droit de la verrière inférieure au centre du bâtiment (travée 14), à l'instar de la verrière de l'Entrepôt Royal voisin.



Structure de cantonnement de fumée Entrepôt Royal © BUP-CRMS

- Le remplacement de la double porte principale en bois blanc par une double porte vitrée induirait une modification visuelle importante qui ne correspond nullement à l'esthétique ni à la typologie du bâtiment. La CRMS demande de réétudier ce poste en privilégiant la remise à l'identique de la double porte en bois côté extérieur, doublé d'un sas à l'intérieur, à l'instar de ce qui a été réalisé à l'Entrepôt Royal voisin.
- L'enlèvement des parois opaques pour l'aménagement de chambres au niveau des combles, espace entre la verrière inférieure et la verrière supérieure, est peu documenté dans la présente demande. La CRMS demande d'intégrer les valeurs patrimoniales de cet espace intermédiaire dans le projet en laissant les matériaux d'origine apparents : la prolongation des colonnes métalliques ouvragées du rez-de-chaussée et du premier étage vers les combles doit rester



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
visible. L'exceptionnelle toiture en béton, plutôt unique pour son époque de construction, pourrait également être mieux exploitée.



© BUP-CRMS

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. BUP-DPC : S. Valcke et BUP-DU : B. Annegarn