



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

Ville de Bruxelles
Département Urbanisme
Section Autorisations
Madame Vanessa Mosquera
Directrice
Rue des Halles, 4
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 06/12/2023

N/Réf. : BXL22685_717_PU
Gest. : TS/XX
V/Réf. : S431/2023
Corr: Picard Olivier Pierre Jean
NOVA : 04/XFD/1900223

Bruxelles. Place Saint-Jean 10 Rue du Lombard 76 Rue de la Violette 43 (arch. J. DOSVELD / Charles PETEIN)
(= zone de protection de l'Ensemble de maisons traditionnels situées rue des Eperonniers, 58 / zone tampon UNESCO / Inventaire)
DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME : changer la destination du sous-sol et du rez-de-chaussée de bureau en commerce de services (espace d'exposition) et du rez-de-chaussée et de l'entresol de bureau en café ; créer une entrée rue du Lombard ; rehausser le bien d'un niveau pour aménager un restaurant panoramique ; supprimer un ascenseur et en installer un nouveau ; changer les châssis ; et mettre en lumière les façades

Avis de la CRMS

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 14/11/2023, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 29/11/2023, concernant la demande sous rubrique.

L'immeuble visé par la demande se situe totalement ou partiellement dans la zone de protection de plusieurs monuments classés : la maison traditionnelle sise rue de la Violette n° 38, l'ancien Hôtel de Limminghe et Palais du Gouverneur sis rue du Chêne n° 20 et l'ensemble de maisons traditionnelles sis rue des Éperonniers 58 à 62. Il se trouve également dans la zone tampon de la Grand-Place inscrite sur la liste du Patrimoine mondial en 1998. Par ailleurs, le bien se situe en ZICHEE le long des espaces structurants de la Place Saint-Jean et de la rue de la Violette.

Contexte patrimonial (© BruGIS)



Historique et description du bien

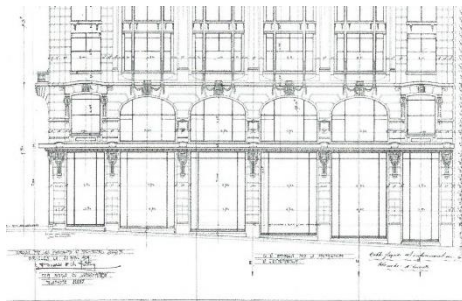
L'immeuble concerné par la demande est l'ancien grand magasin « Les Galeries Nationales », édifié en 1909 après la percée de la rue du Lombard. Le bâtiment est réalisé en style « Beaux-Arts » avec influences de baroque français et de classicisme, sur les plans des architectes J. Dosveld et Ch. Petein. Le bâtiment s'étend sur cinq niveaux. Il s'ouvre sur la place Saint-Jean par une travée monumentale, et est couronné d'une coupole octogonale couverte d'ardoises naturelles, ornée de caissons et surmontée d'un pseudo-lanterneau ceinturé d'oculi et piqué d'un épi¹.

¹ Cf. la notice de l'inventaire du patrimoine architectural : [Les Galeries Nationales – Inventaire du patrimoine architectural \(heritage.brussels\)](https://www.heritage.brussels/)

Une modification a été apportée au rez-de-chaussée en 1938-1940, consistant à remplacer le soubassement en pierre bleue par un socle en marbre, tandis que les vitrines, originellement en saillie courbe et divisées par un système de châssis verticaux et horizontaux, ont été remplacées par des modèles droits interrompus horizontalement par un élément contenant un store déroulant. Ces transformations ont été effectuées par-devant les piliers de la façade d'origine, qui ont été dissimulés.



Situation du bâtiment sur la place Saint-Jean. (© Google Streetview)



Traitement d'origine du rez-de-chaussée d'après le permis de 1909.



Photographie du bâtiment après la transformation des vitrines.

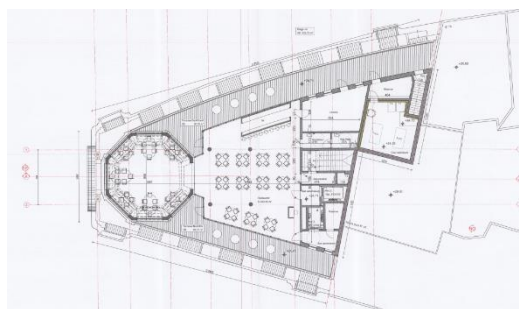
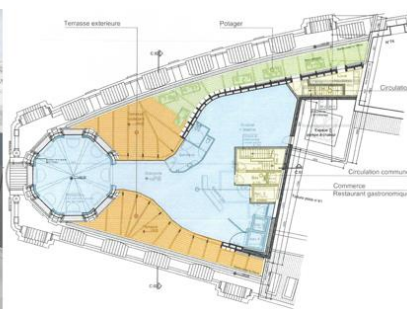
Historique de la demande

Une première demande concernant la rénovation, l'intégration d'une fonction horeca au bâtiment et son surhaussement d'un étage avait été introduite en 2018, obtenant un permis d'urbanisme délivré le 8 octobre 2019 (ref. S1168/2018). La mise en œuvre de ce permis par le demandeur a été reportée, aboutissant à sa péremption.

La CRMS avait rendu un avis assorti de remarques sur ce projet en sa séance du 06/02/2019². Si la Commission se réjouissait des options visant à restituer l'aspect d'origine de l'édifice (comme le remplacement à moyen terme des châssis PVC posés en infraction), elle demandait que cette démarche soit élargie à l'ensemble du bâtiment, et s'opposait fermement à l'ouverture du dôme. Elle préconisait en outre que les garde-corps de la nouvelle terrasse en toiture soient installés en recul et traités de manière plus adaptée à l'architecture de style « Beaux-Arts » du bâtiment.



Rehausse prévue par le projet de 2019 (figures extraites du dossier de demande de 2019)



Plan de la nouvelle rehausse (document extrait du dossier de demande)

Analyse de la demande

Le projet actuel reprend les grandes lignes du permis délivré en 2019, et propose un programme comparable. Il consiste à rénover lourdement et surhausser l'immeuble, à restaurer ses façades et restituer les vitrines à front de rue dans leur état de 1909. Le rez-de-chaussée et le sous-sol seront affectés en un espace polyvalent d'exposition intégrant un commerce horeca de type *coffee bar* ; les étages seront

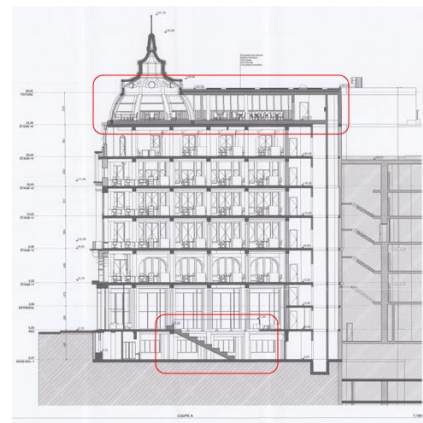
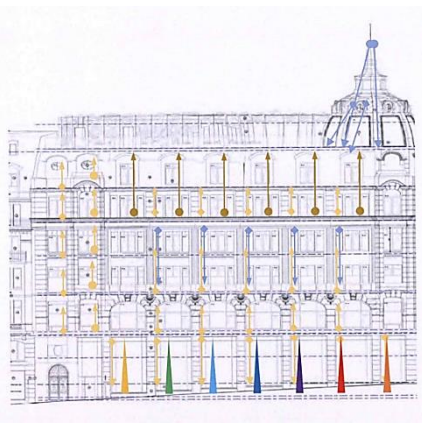
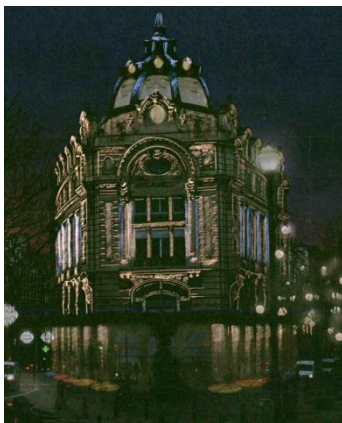
² Voir [l'avis en ligne](#).

affectés en bureaux. Il est prévu d'ajouter la coupole existante, et d'y adjoindre un nouvel étage en toiture qui sera exploité comme restaurant.

La demande actuelle intègre les modifications suivantes par rapport au projet de 2019 :

- Le traitement formel du nouvel étage en toiture a été modifié. Le volume prévu épouse désormais davantage la forme de la toiture existante, la surface de terrasse a diminué et le potager urbain est abandonné.
- Le projet abandonne l'option de végétaliser la toiture et les façades de l'étage ajouté en toiture. Le nouveau volume est traité en zinc prépatiné, et est doté d'une toiture plate recouverte de panneaux photovoltaïques.
- Une ouverture est pratiquée dans la dalle du rez-de-chaussée, dans l'axe de l'entrée principale du bâtiment, afin de créer un jardin/escalier permettant l'exploitation du sous-sol comme lieu d'exposition.

Le projet prévoit également de mettre en lumière les façades du bâtiment, et de créer des « effets lumineux » colorés projetés sur la place Saint-Jean, évoquant les sites patrimoniaux à proximité.

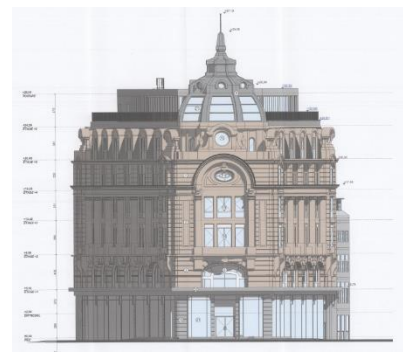
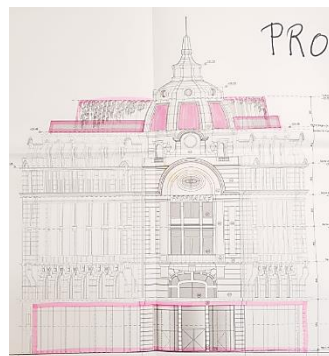
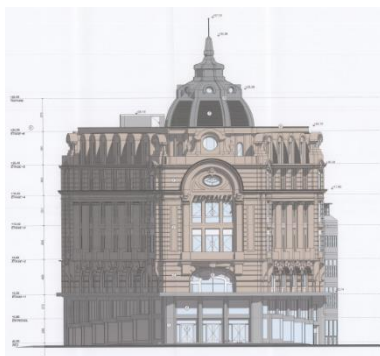


Mise en lumière projetée. Images extraites du dossier.

Extension en toiture et escaliers/gradins vers le sous-sol. Image extraite du dossier.

Avis

En premier lieu, la Commission déplore que la nouvelle version du projet ne tienne aucunement compte des remarques formulées dans son avis rendu en 2019.



Situation existante.

Projet de 2019.

Situation projetée.

Documents extraits du dossier de demande (version 2019 – annotée par la CRMS)

Elle **réitère avec fermeté** les demandes qu'elle avait déjà émises, en particulier à l'encontre des aspects du projet les plus impactants pour ce bâtiment remarquable, qui en menacent l'intégrité. Les anciennes « Galeries Nationales » constituent un témoignage majeur de l'architecture Beaux-Arts à Bruxelles, et jouissent d'une visibilité exceptionnelle depuis l'espace public. À ce titre, **la CRMS ne peut souscrire à l'ouverture du dôme** qui porterait préjudice à la typologie de la toiture, et s'inquiète de l'effet de phare qui résulterait de son éclairage nocturne tant intérieur qu'extérieur.

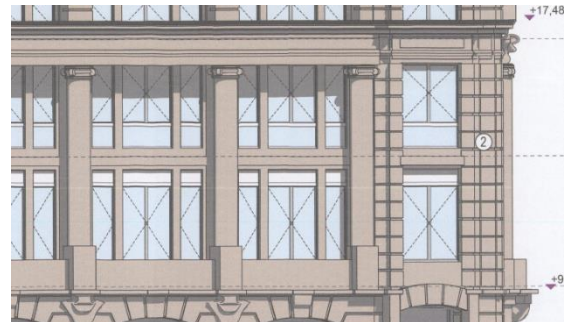
L'Assemblée émet en outre les remarques suivantes :

Au sujet de la rehausse en toiture : la CRMS souligne que la rehausse prévue sera particulièrement visible depuis plusieurs points de vue dans l'espace public. Elle demande de traiter les garde-corps en recul pour en réduire l'impact visuel.

Au sujet des menuiseries : le remplacement immédiat des châssis en PVC posés en infraction constitue une évolution positive du projet. La Commission considère néanmoins que le rapport de proportion des divisions des nouveaux châssis laisse à désirer, particulièrement aux 2^e et 3^e étages. Elle déplore que les impostes des châssis du 2^e étage soient toujours occultées. Elle demande de revenir à des dessins de châssis à la hauteur du caractère remarquable de la bâtisse et de résoudre autrement et de manière moins dévalorisante la question de la sécurité incendie, par exemple en rendant les allèges du 3^e étage étanches au feu.



Division actuelle des châssis et garde-corps en feronnerie (© Google Streetview)



Division projetée des châssis (document issu du dossier de demande)

L'Assemblée observe par ailleurs que les baies du 3^e étage sont munies de garde-corps en feronnerie qui n'apparaissent pas sur les plans fournis par le demandeur. Elle demande que ces feronneries soient maintenues et restaurées dans les règles de l'art.



Simulation de l'éclairage nocturne, extraite du plan lumière joint au dossier.

Au sujet du plan lumière : la CRMS estime que la mise en lumière prévue manque de sobriété (éclairages de plusieurs couleurs, faisceaux rasants, projections multicolores au sol) et constituerait une nuisance lumineuse dans le paysage urbain de la zone UNESCO. Elle constate par ailleurs que les documents du plan lumière joints au dossier ne prennent pas en compte l'éclairage intérieur du nouveau volume en

toiture et du dôme ajouré, qui risque de créer un « effet de phare » durant les périodes d'activité du restaurant, contraire à la typologie de toiture d'une bâtisse de ce type. Elle demande de revoir de manière plus discrète l'éclairage du bâtiment et de renoncer à vouloir lui donner « une visibilité constituant un repère dans la ville au-delà de son seul usage », ce qui reviendrait à le mettre en concurrence avec son environnement urbain plutôt qu'à l'y intégrer sobrement et subtilement.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. : tjacobs@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ; opp.patrimoine@brucity.be ; crms@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; urb.accueil@brucity.be ; urb.pu-sv@brucity.be ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; olivier.picard@brucity.be