

# Réaffectation Bourse

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

---

Réf. / Ref.: A627/2017 Adresse / Adres: Boulevard Anspach 80  
Demandeur / Aanvrager: Régie Foncière de la Ville de Bruxelles (Libens) Objet /  
Betreft: Réaffecter la Bourse de Bruxelles – immeuble classé – en galerie et centre  
d'expérience de la bière belge et transformer le site archéologique Bruxella 1238  
attenant. Restaurer les façades, toitures et ornements intérieurs. Enquête publique /  
Openbaar onderzoek: 31/08/2017 29/09/2017 Réactions / Reacties: 232 Réunion  
précédente / Voorafgaande vergadering: 17/10/2017 AVIS DE LA COMMISSION DE  
CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

---

ABSTENTION : Ville de Bruxelles car elle est demanderesse, en application de l'article 9 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

AVIS MAJORITAIRE : Direction régionale de l'Urbanisme - Direction régionale des Monuments et Sites - Citydev:

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et à proximité d'une galerie commerçante du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien se trouve également dans la zone de protection spécifique érigée par l'Unesco autour de la Grand Place et régie par le Règlement communal d'Urbanisme zoné de la Ville de Bruxelles ;

Vu l'arrêté royal du 19 novembre 1986 qui porte classement comme monument la Bourse des Fonds Publics sise boulevard Anspach, 80 à Bruxelles et comme site l'ensemble formé par cet édifice et le site qui l'entoure jusqu'aux alignements opposés, y compris la voirie publique ;

Considérant que ce bâtiment se trouve également dans la zone de protection de plusieurs biens classés sis rue de la Bourse et rue H. Maus (18-20, rue de la Bourse café "le Cirio" ; 17 à 51 de la rue H. Maus dont la Taverne "le Falstaff") ;

Considérant qu'il se trouve également dans la zone de protection de l'église Saint-Nicolas sis à l'angle de la rue au Beurre et de la rue Tabora ; Considérant que le Palais de la Bourse, érigé à Bruxelles sur le boulevard Anspach entre 1868 et 1873 d'après les plans de l'architecte Léon-Pierre Suys, est le principal monument des boulevards du centre ; Considérant que ce dernier a été construit dans la foulée du voutement de la Senne, sur les restes de l'ancien couvent des Récollets ;

Considérant que cet édifice éclectique mêle les emprunts au style néo-renaissance et Second Empire dans un foisonnement d'ornements et de sculptures due aux artistes les plus renommés de l'époque (dont A. Rodin)

Considérant que ce monument majestueux occupe à lui seul tout un îlot délimité d'une part par le Boulevard Anspach, les rues Henri Maus et de la Bourse, et d'autre part par la rue du Midi ; Considérant que la Bourse se positionne à la jonction précise entre deux typologies urbaines extrêmement différentes :

-d'une part, celle des aménagements néo-classiques monumentaux de la Place de la Bourse et de ses axes transversaux ;

-d'autre part, celle des méandres pittoresques des ruelles gothiques entourant l'église Saint-Nicolas et remontant vers la Grand-Place, et la place de la Monnaie ;

Considérant que sa façade principale à fronton et péristyle, et escalier monumental est tournée vers les grands boulevards (futurs aménagements piétonniers prévus par la Ville de Bruxelles) ; qu'elle s'impose comme porte d'entrée grandiose au "périmètre Unesco" de la Grand Place de Bruxelles ;

Considérant que du côté des rues médiévales, la Bourse offre un socle imposant en pierre bleue, sur une hauteur de 3,5m de haut (ce qui correspond à son niveau principal) et une entrée secondaire avec un escalier descendant vers la rue du Midi ;

Considérant que cette entrée secondaire est désaxée par rapport à la rue au Beurre d'où débouchent les touristes et autres visiteurs quittant la Grand-Place ;

Considérant que la présente demande de permis vise à :

- réaffecter la Bourse de Bruxelles en galerie et centre d'expérience de la bière belge ;

- transformer le site archéologique Bruxella 1238 y attenant (côté rue de la Bourse) ;

- restaurer les façades, toitures et ornements intérieurs ;

Considérant que le Palais de la Bourse est appelé à devenir un centre de découverte de la culture brassicole belge, organisé via un partenariat public-privé entre la Ville de Bruxelles et la fédération des brasseurs belges ;

Considérant, au niveau plus patrimonial, que la demande concerne également la restauration des façades, de la grande salle du rez-de-chaussée et des principaux salons aux étages, en ce compris leur remise en couleur dans leurs finitions d'origine ;

Considérant que le projet inscrit la valorisation d'un patrimoine remarquable dans les défis du développement urbain du centre-ville ;

Considérant, en effet, que l'ancien parquet sera librement et gratuitement ouvert au public permettant à tous d'apprécier l'intérieur remarquable de la Bourse ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/08/2017 au 29/09/2017 pour les motifs suivants : •Application de l'article 153, §2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.), Titre I, article 8 : hauteur d'une construction isolée (hauteur et éléments techniques) ; odérations au règlement communal d'urbanisme zoné Grand-Place UNESCO- Expression Commerciale :

♣Art. 7 : Composition de la de va ntur e ; ♣Art. 38 : Dime ns ion des e ns e igne s pa ra llèles ; •Application de l'article 147 §1 du CoBAT : projet soumis à Rapport d'incidences en vertu de l'annexe B ; •Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : oPrescription générale 0.8. : autre affectation dans un immeuble classé ou sauvegardé ; oPrescription particulière en zone d'équipement 8.4. : Modification des caractéristiques urbanistiques ; oPrescription particulière à certaines parties du territoire- voirie 25.1 :Création ou modification de voirie [et d'itinéraire de transport en commun] ; Vu les 232 réactions à l'enquête publique avec 95 demandes à être entendues en commission de concertation ;

Vu la pétition de ± 5670 signatures (<https://www.change.org/p/sauvons-la-bourse-non-au-temple-de-la-bière>);

Considérant que les réactions portaient principalement sur les points suivants : -le choix de la réaffectation de la Bourse en "Temple de la Bière" ; Pourquoi pas le musée du Capitalisme ?, salle de spectacles, Maison du Peuple, Musée de l'Histoire de l'Immigration en Belgique, Fondation... ? ; choix unilatéral de l'autorité qui relève du fait accompli à l'instar du projet du piétonnier décidé sur les boulevards du centre alors que plusieurs études antérieures avaient sérieusement envisagé d'autres scénarios de piétonniers ; le bien-fondé même de voir uniquement des échoppes à bières au 1er étage est discutable (niveau parquet) ; risque d'une « Disneylandisation » ;

-risque de privatisation du bâtiment par Ab-Inbev ; le fait de défigurer de manière irréversible un bien classé, entre autres par l'adjonction d'une "gaufre géante " surmontant le skybar en toiture et par l'éventrement du soubassement de l'angle Est du bâtiment pour l'entrée Saint-Nicolas, par l'élargissement des entrées latérales ; non-respect de l'article 232 du CoBAT ; perte de l'âme du bâtiment ; -accès au patrimoine pour tous, y compris sur la toiture-terrasse ; pas uniquement à ceux qui consomment au skybar ; demande d'élargissement de la terrasse gratuite pour tous ; -les nuisances sonores engendrées par le bar-terrasse ; -les vues vers les logements alentours, soit depuis les jardins suspendus, soit depuis la terrasse (perte d'intimité des logements) ; -la concurrence avec les cafés des alentours ; -le développement débridé du tourisme de masse dans le centre-ville (activités événementielles ou touristiques au détriment du patrimoine, du cadre de vie des habitants, de la mixité des commerces et du droit à la ville pour tous ses usagers) ; "les villes européennes ont entamé un processus de réflexion sur le tourisme de masse et ses limites. « Vivre la ville », un réseau d'associations de 50 villes d'Europe, s'est mis en place pour que l'habitabilité en ville ne soit pas mise à mal

par un tourisme devenu envahissant" ; développer un tourisme responsable qui crée des emplois durables est tout à fait faisable ;

- l'aspect choquant de l'appellation de "Temple" pour ce nouveau lieu qui serait dédié à la bière et sa consommation ;
- équilibre à trouver entre intérêts touristiques et intérêts locaux, risque d'exclusion de la population locale ;
- les risques de problèmes de sécurité et d'incivisme (saleté, état d'ébriété, violence, tapages nocturnes ...) ;
- quid de la gestion des déchets ?;
- projet de "néo-bruxellisation" ;
- le bâtiment-même de la Bourse auxquels les bruxellois sont attachés comme un lieu de rassemblement, celui-ci ne doit pas être privatisé ;

"Arrêtons de jouer avec un héritage aussi ancré dans notre imaginaire de Bruxellois" ;

- le manque de transparence dans les prises de décisions du projet (choix de l'affectation) ; non prise en compte du Plan Régional de Développement par rapport au projet d'envergure ;
- laxisme des autorités régionales et communales ;
- dossier uniquement présenté en français pendant l'enquête publique ; le dossier est incomplet et parfois flou ou inexact, donc à compléter et à clarifier ; quid de la maîtrise de l'énergie, de la faisabilité économique, étude des incidences pendant le chantier, garantie bancaire ... ;
- " le projet proposé présente plusieurs atouts majeurs à la fois pour les habitants et pour les touristes belges et étrangers : revalorisation du centre-ville en rénovant un monument historique [par] : [la] suppression des dénivelés rue de la Bourse [...] ; [l']ouverture du patrimoine au public (résidents, touristes): la Bourse, les fouilles historiques, la terrasse panoramique ; une meilleure communication entre les quartiers [...] ; [la] qualité de la rénovation [...] ; [la] terrasse panoramique ouverte au public [...]" ;
- réduire l'âme bruxelloise à un seul concept , celui de la bière ;
- mosaïque de la salle principale: trop contrastée foncée ; -quid de l'acoustique lors des expositions au rez-de-chaussée ?
- la fermeture de l'actuelle entrée du Musée Bruxella 1238 pour la jumeler avec l'entrée du "centre d'expérience de la bière " , pose question. Est-on vraiment là dans une optique de valorisation du patrimoine ou dans une marchandisation de celui-ci ? -le projet architectural réalisé en violation du règlement communal zoné "Grand-Place - Patrimoine Unesco - Expression commerciale" de la Ville de Bruxelles approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 mars 2009 (RCUZ Unesco, M.B. du 19 mai 2009), de la Convention de Grenade du 3 octobre 1985 approuvée par la Belgique le 21 octobre 1985, de l'article 6 de la Charte de Venise et de la Charte européenne du patrimoine architectural adoptée par le Conseil de l'Europe le 10 octobre 1975 (IEB et A. Loits) ;
- non-respect des articles 206, 214, et 232 du CoBAT ; l'article 206 du CoBAT vise la protection du "patrimoine immobilier" de la Région de Bruxelles-Capitale, à savoir "l'ensemble des biens immeubles qui présentent un intérêt historique, archéologique, artistique, esthétique, scientifique, social, technique ou folklorique" ; l'article 214 du CoBAT, "le propriétaire d'un bien relevant du patrimoine immobilier

inscrit sur la liste de sauvegarde a l'obligation de le maintenir en bon état et de respecter les conditions particulières de conservation qui auraient été prescrites" ;

Selon l'article 232 du CoBAT, "il est interdit : 1° de démolir en tout ou en partie un bien relevant du patrimoine immobilier classé; 2° d'utiliser un tel bien ou d'en modifier l'usage de manière telle qu'il perde son intérêt selon les critères définis à l'article 206, 1°; 3° d'exécuter des travaux dans un tel bien en méconnaissance des conditions particulières de conservation;(…)" ; -lacunes du rapport d'incidences, notamment en ce qui concerne l'addition des bruits ; la gestion des déchets, ... ;

-non-respect des articles 217 et 231 du CoBAT qui stipulent que "les effets de l'inscription de classement suivent les biens relevant du patrimoine immobilier, en quelques mains qu'ils passent".

-effets néfastes de l'alcool sur la santé ; -juin 2017: tentative de suppression de «l'avis conforme» de la Commission royale des Monuments et Sites, maintenu sous la pression d'une pétition citoyenne ; -surexposition du reportage photos joint au dossier et manipulation des mots choisis ; Considérant qu'en application de l'article 177, § 2 du CoBAT, la demande a été soumise à l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS); Considérant que la CRMS avait déjà émis un avis de principe sur l'avant-projet en date du 14/12/2016 ; Considérant que le projet vise plus spécifiquement à :

-réaffecter la Bourse, en transformant sa nef monumentale en galerie publique traversant le bel-étage, cette galerie débouchera sur les rues très fréquentées au Beurre et de Tabora issues de la trame viaire médiévale ;

-créer une exposition permanente et interactive sur la bière belge au niveau des étages supérieurs ;

-rénover complètement le site archéologique Bruxella 1238 sous la rue de la Bourse ; ce site faisant partie intégrante du projet ;

-restaurer les façades, la grande salle du rez-de-chaussée et les principaux salons aux étages, en ce compris leur remise en couleur dans leurs finitions d'origine ; Considérant que, pour ce faire, le projet prévoit diverses interventions architecturales contemporaines, dont :

-le percement de l'angle Est du socle pour la nouvelle entrée du hall 'Saint-Nicolas' ;  
-l'élargissement des deux entrées des façades latérales, rues de la Bourse et Henri Maus ;

-le renouvellement des circulations verticales, de service et d'évacuation ;

-la réalisation d'un nouvel escalier monumental allant du 0 au +2 (ouvert sur les halls, dégagements et vestibules) ;

-la réalisation d'une toiture-terrasse au +4 (skybar) couverte par un auvent ; -la nouvelle dalle de couverture du site archéologique ainsi que des corbeilles autour des oculi ; ces corbeilles offrant des vues sur le sous-sol, depuis l'espace public ;

-l'intégration d'une œuvre d'art en mosaïque et granito aux sols de la grande nef du 1er étage ;  
-l'intégration de trois lustres sous le péristyle côté place de la Bourse et une sous le fronton de la rue du Midi ; Vu l'avis conforme favorable sous réserves émis par la CRMS en sa séance du 12/07/2017 ;

Considérant que l'angle Est face à l'église St. Nicolas a une relation privilégiée (visuelle et circulatoire) avec la Grande-Place ; qu'il a donc été choisi pour permettre une nouvelle entrée de plain-pied pour les visiteurs et touristes débouchant de la Grand-Place ;

Considérant que cette nouvelle entrée, imaginée au dos du bâtiment, est matérialisée par huit panneaux de laitons brossés (dont deux sont fixes) placés en oblique avec, à l'angle une colonne pentagonale habillée de laiton ;

Considérant que cette nouvelle entrée mène à une cage d'escalier en "granit" noir et à plusieurs ascenseurs - notamment pour les personnes à mobilité réduite - donnant accès aux différents niveaux de l'édifice et à sa terrasse en toiture ;

Considérant que cette nouvelle entrée présente l'intérêt d'être de plain-pied avec le niveau de la rue et d'être située sur le cheminement naturel des touristes et autres piétons quittant la Grand-Place ; Qu'elle permet de liaisonner verticalement le bâtiment à cet endroit où plus aucun salon d'origine ne subsiste ; que le hall "Saint-Nicolas" et l'escalier en granit noir prévu à l'intérieur présentent une séquence scénographique intéressante ;

Considérant, toutefois, que le projet n'apporte pas de réponse satisfaisante à une lecture de la massivité du socle ;

Considérant que l'angle doit être retravaillé pour lui donner davantage de massivité ; que la nouvelle intervention devrait s'inscrire dans le respect du rôle du socle/soubassement et de son statut hiérarchique dans l'ordonnancement général des façades ;

Considérant qu'aucune étude des flux de visiteurs par entrée n'a été réalisée permettant d'objectiver la largeur réellement nécessaire pour l'entrée arrière ;

Considérant, également, que le projet prévoit l'élargissement des deux entrées des façades latérales : rue de la Bourse et rue Henri Maus avec l'intégration de portes en laiton ajourées ;

Considérant que ces deux façades ont déjà subi des transformations réalisées par l'architecte J. Brunfaut à la fin du XIXe siècle (1892) ;

Considérant, en effet, qu'à l'origine, les grands tympans latéraux étaient fermés et qu'il a été demandé à l'architecte J. Brunfaut de les vitrer pour amener plus de lumière à l'intérieur ;

Considérant qu'au départ du projet, des portes massives en laiton étaient prévues et que, suite aux normes de sécurité incendie, la massivité initiale n'a pu être maintenue et que ces portes sont donc prévues ajourées afin de permettre le désenfumage des espaces intérieurs ;

Considérant que, d'un point de vue esthétique, l'aspect ajouré de ces portes reprend le principe des corbeilles protégeant les oculi donnant sur le site archéologique Bruxella 1238 ; que ce rappel architectural n'est pas nécessaire et ne donne pas une lecture satisfaisante de ces entrées au regard de la hiérarchie propre à cet édifice ;

Considérant, toutefois, qu'il y a lieu de revoir la question du désenfumage pour que le dessin des portes puisse s'exprimer indépendamment d'un besoin de si grandes ouvertures à cet endroit ;

Considérant, en outre, que le traitement des entrées latérales ne peut entrer en concurrence avec l'entrée SaintNicolas, ces entrées devant rester plus modestes ;

Considérant que ces deux nouvelles entrées latérales donneront accès à un commerce dédié à la vente de bière et produits dérivés ; que ce commerce s'étendra sur une superficie de 604m<sup>2</sup> visant une capacité maximale de 250 personnes en même temps ; que ces entrées mèneront au bel-étage, à partir du trottoir ;

Considérant que le projet exploite donc ce soubassement ; qu'il sera occupé d'une part par le « hall SaintNicolas » et les circulations verticales, le commerce de la bière et autres produits dérivés et d'autre part par des sanitaires et des locaux de bureaux ;

Considérant, toutefois, au niveau de l'affectation, qu'il y a lieu de réserver l'espace du soubassement (correspondant au niveau rez-de-chaussée sur les documents graphiques) en lien avec la nouvelle affectation principale (commerce accessoire au musée) et, pour partie, à d'autres activités culturelles, associatives et autres ;

Considérant que la grande nef est destinée à rester librement ouverte au public ; ce dernier pourrait la traverser de part en part pour aller des boulevards du Centre à la Grand-Place ;

Considérant que cet espace sera accessible soit depuis l'escalier monumental existant sur le boulevard Anspach - entrée prévue à l'origine comme entrée principale du bâtiment -, soit depuis le hall Saint-Nicolas ;

Considérant que ce bel-étage accueillera un grand espace central libre, une brasserie, un restaurant, des espaces de séminaire, un autre d'exposition temporaire et la billetterie du Beer Palace, ainsi que les circulations verticales et sanitaires;

Considérant que l'accessibilité libre de l'ancien parquet de la Bourse (niveau +1 sur les documents graphiques) est un aspect très positif du projet car tous les touristes et autres piétons pourront apprécier son intérieur remarquable; qu'il y a lieu d'examiner l'opportunité d'ouvrir l'activité de la nef centrale notamment à des activités culturelles diverses ;

Considérant qu'au niveau du sol de la grande nef, des œuvres d'art de l'artiste bruxelloise Valérie Mannaerts y sont prévues : mosaïques au sol et totem en bronze poli ;

Considérant qu'en ce qui concerne les affectations projetées au niveau des salons latéraux (brasserie et restaurant côté rue du Midi), la CRMS doute que celles projetées puissent effectivement être implantées dans les salons latéraux sans installations fixes (ne fut-ce que pour des raisons acoustiques) ; elle s'interroge sur la pertinence d'installer une brasserie de 133 m<sup>2</sup> dans un des salons tandis qu'une autre brasserie ou restaurant se trouve au même niveau, en lieu et place de l'ancienne brasserie ;

Considérant que la CRMS demande que les bas-côtés de la grande nef restent ouverts et publics et, qu'en aucun cas, il ne soit porté préjudice à la monumentalité et à la spatialité de la grande nef ;

Considérant qu'aucune installation fixe ou cloisonnement ne pourra encombrer cet espace ;

Considérant que les étages supérieurs sont réservés aux espaces d'exposition du centre d'expérience de la bière belge et à des activités de type séminaires, colloques, etc. ;

Considérant, toutefois, que la scénographie et la muséographie de ces espaces ne sont pas du tout explicitées dans l'état actuel du projet ;

Considérant qu'au 2e étage, à hauteur des tympans latéraux, des jardins suspendus sont prévus ;

Considérant qu'en toiture du côté rue du Midi, sont installés un skybar de 389m<sup>2</sup> recouvert d'une pergola avec résille en laiton, ainsi qu'une terrasse de 526m<sup>2</sup> ;

Considérant que, par rapport à la précédente version du projet, cette "pergola" d'apparence laiton ne dépasse plus les groupes sculptés qui ornent le sommet des façades de la Bourse et que la déclinaison de la maille a changé; que cette pergola (auvent) reste en retrait des façades classées ;

Considérant, toutefois, que le geste architectural léger initial qui visait à couvrir une terrasse, libre d'accès, est abandonné au bénéfice d'un volume complet (skybar avec 2 lignes de toiture) ;



Considérant que, par l'implantation de ce volume, sa toiture surmontée d'une nouvelle pergola, le projet présente une dérogation en terme de hauteur par rapport à l'article 8 du Titre I du Règlement Régional

Considérant, toutefois, que le bâtiment tel qu'il existe actuellement présente déjà des dérogations en termes de hauteur par rapport au Titre I du R.R.U. vis-à-vis des voisins immédiats ;

Considérant, en effet que la hauteur moyenne des constructions présentes sur le périmètre direct de la Bourse est de  $\pm 21,30\text{m}$  (hauteur de faîte), ce qui est largement inférieur à la hauteur du dôme prévue par l'architecte Suys, dôme qui culmine à  $39,23\text{m}$  sous la flèche ;

Considérant que la hauteur de faîte des toitures existantes en partie arrière de la Bourse, dues aux transformations de l'architecte Malfait en 1932 est de  $26,15\text{m}$  ; que la hauteur maximale de la nouvelle couverture de la pergola à cet endroit sera de  $27,50\text{m}$  ; soit à  $150\text{ cm}$  au-dessus de l'actuelle toiture ; mais qu'elle reste bien en deçà de la hauteur du dôme original;

Considérant que la couverture-pergola sera en retrait de  $\pm 3\text{ m}$  des façades latérales et de  $2,65\text{m}$  de la façade arrière (fronton de la rue du Midi) ;

Considérant donc que cette intervention sera surtout visible depuis la rue au Beurre, la rue de Tabora et la rue du Midi, tel un nuage doré évanescent flottant au-dessus de la Bourse et partiellement visible depuis la GrandPlace ;

Considérant que cette résille dorée ne sera que très peu visible depuis la place de la Bourse ;

Considérant que l'implantation et le volume du skybar tels qu'ils sont proposés ne permettent que l'établissement d'un couloir de terrasse à l'air libre d' $1,64\text{m}$  de large, côté Grand-Place, et des largeurs de  $3,96\text{m}$  côté rue Bourse et de  $4,07\text{m}$  côté rue Maus ; que les plus belles vues ne sont pas réservées à la terrasse mais bien aux consommateurs du skybar ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire le volume vitré du skybar et de l'implanter davantage en retrait par rapport à la Grand-Place, au bénéfice d'une terrasse extérieure libre d'accès ;

Considérant que cette réduction de volume et son retrait permettront d'affiner davantage l'expression architecturale intrinsèque de l'auvent et de simplifier l'aspect global de l'intervention en toiture ;

Considérant qu'à l'intérieur du skybar, le volume fermé qui abrite les circulations est implanté à un endroit stratégique qui, offre les plus belles vues du côté de la Grand-Place ; qu'il y a donc lieu de réétudier l'implantation de ces circulations pour favoriser les vues libres vers la celle-ci ;

Considérant, encore que le choix du vitrage du skybar, à très faible facteur solaire, doit être réévalué car il conduit à une réflexion lumineuse importante et à une coloration des vitrages indésirable ; ce qui conduit à un effet inesthétique ;  
Considérant que la toiture du skybar et de la pergola est prévue avec un système constructif reposant sur des piliers cruciformes, eux-mêmes boulonnés dans le béton, pour pouvoir être déboulonnés et évacués par grue ; que cette construction est donc un ajout temporaire et réversible ;

Considérant qu'en ce qui concerne les groupes de froid et pompes à chaleur, ces derniers sont installés en toiture à l'emplacement des techniques actuelles existantes, soit à l'extérieur du volume classé;

Considérant que l'implantation de ces groupes techniques en toiture a été étudiée afin que ceux-ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ainsi qu'au niveau du skybar et de la terrasse ;

Considérant, qu'en ce qui concerne le site archéologique "Bruxella 1238" dont l'entrée se fait au niveau du sous-sol, il y a lieu de prévoir un espace distinct consacré à l'histoire de la Bourse et de sa construction en préambule du site archéologique ;

Considérant qu'il est bon de rappeler la nécessité de protéger les vestiges archéologiques pendant toute la durée des travaux (y compris voiries) ;

Considérant qu'en ce qui concerne la création des passages entre la Bourse et le site archéologique, ainsi que les 5 percements dans le site-même et permettant le parcours, il y a lieu d'ajuster les paramètres de l'outil en fonction de la situation et de la constitution particulière de chaque mur à percer ;

Considérant qu'il y a également lieu de vérifier la hauteur libre et les épaisseurs de l'édicule de sortie sur l'espace public ;

Considérant que tous les démontages et travaux au niveau du sous-sol devront être approuvés et suivis par le Département Archéologie de la DMS qui devra pouvoir effectuer les relevés nécessaires avant toute démolition/démontage et documenter tout élément nouveau qui apparaîtrait durant ces travaux ;

Considérant qu'en ce qui concerne le dôme, les techniques de désenfumage et autres implantations techniques devront y être intégrées de manière réversible tenant compte de la valeur patrimoniale du lieu ;

Considérant que par rapport à la signalétique, le projet reste lacunaire ; il y a lieu de renoncer à toute signalétique pouvant endommager la pierre de manière irréversible et de recourir à des éléments discrets qui devront être soumis à l'approbation préalable de la DMS ;

Considérant que la signalisation à l'intérieur de la grande nef devra être placée à des endroits qui ne portent pas atteinte au décor et avec l'accord préalable de la DMS sur chantier ;

Considérant que des mâts et des corbeilles numériques vont intégrer l'espace public, une nouvelle demande de PU sera-t-elle introduite ? Il y a lieu de coordonner l'installation de ces différents éléments dans l'espace public en concertation avec les services régionaux et communaux, afin de ne pas encombrer l'espace public ;

Considérant au niveau de l'éclairage, que le placement des lustres au niveau du péristyle de la façade Nord et de la façade sud est acceptée sous réserve que le passage définitif des câbles (non mentionné dans le dossier) s'organise sans dégâts constructifs dans les parties anciennes, ou restent, le cas échéant, apparents ;

Considérant que tous les lustres d'époque, notamment le lustre hollandais dans le vestibule arrière, les lanternes dans le vestibule avant, le lustre de Murano provenant du bureau de direction, etc doivent être conservés à leur place;

Considérant, par contre que les globes qui pendent aux potences de la grande nef ne sont plus d'origine et qu'il y a lieu de replacer des globes similaires aux anciens modèles ;

Considérant qu'à l'exception des lustres et éclairages d'origine encore en place, le projet d'éclairage des façades et des intérieurs doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme distinct à introduire et à intégrer à un « plan Lumière » confié à un concepteur lumière incluant l'éclairage du monument (intérieur et extérieur), l'éclairage public et l'éclairage commercial des terrasses couvertes et auvents, le tout en coordination avec les projets du piétonnier ;

Considérant au niveau de la restauration des finitions et des décors, qu'en aucun cas, des installations fixes et/ou des cloisonnements ne peuvent encombrer l'espace monumental de la grande nef ; les bas-côtés de celle-ci doivent rester ouverts et publics afin de garder la monumentalité et la spatialité de la grande nef ;

Considérant qu'il y aura lieu d'adapter la couleur du nouveau granito contemporain dans la grande salle du rez de-chaussée selon les essais de finition des décors muraux ;

Considérant que les revêtements de sols au niveau du parterre (grande nef), à l'exception de la nouvelle intervention centrale, doivent se référer à la situation d'origine pour toute proposition ; que les matériaux de qualité (type dalles de Comblanchien) sont à conserver et à compléter-restaurer ;

Considérant que la restauration des sculptures intérieures, en façade et en toiture doit être suivie par un conservateur-restaurateur spécialisé en sculpture et entreprise sous les conseils de l'IRPA – section sculpture ;

Considérant que les doutes qui subsisteraient au niveau des finitions devront être levés par des études/sondages complémentaires suivis par la DMS et l'IRPA ; de même que la définition des techniques de restauration ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir, dès à présent, un poste au cahier des charges pour la mise en œuvre de glacis à l'huile (visibles dans les études) et pour la peinture mouchetée (détectée par l'IRPA sur les cariatides) ;

Considérant en ce qui concerne les verrières de la grande nef, qu'il y a lieu de s'assurer au préalable que :

- la condensation sur la face inférieure des éléments en acier du plafond soit évitée ;
- l'étanchéité à l'air du plafond soit réalisable ;
- la dilatation thermique des panneaux soit possible ;
- la mesure ne suppose pas l'installation de dispositifs acoustiques complémentaires inadaptés pour le patrimoine ;
- l'entretien de la face supérieure du plafond soit possible ;
- l'apport de la lumière du jour soit suffisant ;

Considérant que pour les lanterneaux du R+3, le projet opte pour le maintien du vitrage simple, et l'addition d'un store (extérieur ?) ; que les modalités d'installation et de contrôle de ces toiles ne sont pas spécifiées dans le dossier ; que cette solution est présentée comme une option, alors qu'il s'agit d'une intervention nécessaire (store extérieur ou intermédiaire) pour autant qu'elle soit conçue dans le respect du patrimoine ;

Considérant, qu'en option, il est également proposé de remplacer le vitrage extérieur des toitures vitrées par des panneaux photovoltaïques ; que cette intervention aurait un impact majeur sur l'apport de lumière du jour dans ces zones ; qu'il y a donc lieu de renoncer aux panneaux photovoltaïques opaques à la place des verrières ; Qu'il est éventuellement possible d'utiliser des panneaux photovoltaïques intégrés en verre pour lesquelles la transmission de la lumière reste possible entre les cellules photovoltaïques, mais l'impact de cette solution devrait encore être étudié ;

Considérant au niveau des techniques spéciales, qu'à ce stade, le dossier reste assez lacunaire et ne permet pas de garantir que les options choisies n'aient pas d'effets collatéraux négatifs pour le monument ; dans tous les cas, les études préalables devront être soumises à l'approbation de la DMS et devront confirmer que les mesures sont maîtrisées et sans impact négatif ;

Considérant, dans ce sens que tous les modèles d'équipements techniques, implantations de gaines, ... devront être soumis à l'approbation de la DMS ; que, le cas échéant, les mesures non prévues aujourd'hui et qui le requièrent devront être soumises à permis unique ;

Considérant qu'en ce qui concerne la ventilation, il y a lieu de trouver le juste équilibre entre la qualité de l'air intérieur et le nombre maximum d'utilisateurs

simultanés puisque cette équation aura un impact direct sur le dimensionnement et l'emprise des gaines, et donc un impact sur le patrimoine ;

Considérant qu'aucune indication de tracés de gaines aérauliques n'est donné dans le dossier ; qu'elles devront être soumises pour approbation à la DMS ;

Considérant que le dossier mentionne, toutefois, que certaines grilles de ventilation existantes seraient récupérées ; or, certaines sont particulièrement peu intégrées et il convient donc de trouver des solutions alternatives plus discrètes, telles que le principe des "cours anglaises" ou grilles dans le sol ;

Considérant que les grilles de ventilations existantes seront récupérées et conservées pour autant qu'elles soient, à la base, bien intégrées au patrimoine;

Considérant que, pour les autres modèles de grilles et leur implantation, celles-ci devront être soumises à l'accord préalable de la DMS

Considérant, en ce qui concerne la question du désenfumage, que les grilles de désenfumage prévues dans le dôme doivent être installées de manière réversible et aux endroits les moins dommageables ;

Considérant qu'il s'agira également de revoir la question du désenfumage via les baies latérales (voir plus haut);

Considérant, au niveau de l'acoustique, que le volume de la grande nef se comportera tel une église, avec un temps de réverbération sonore assez long ; que le dossier n'apporte ni évaluation, ni propositions de mesures pour optimiser les effets acoustiques dans le respect du patrimoine ;

Considérant que des ajustements à posteriori par rapport à cette problématique de l'acoustique pourraient s'avérer incontrôlables, il faut donc que cette préoccupation soit prise en compte dès à présent et que les éléments le nécessitant soient soumis à permis unique ;

Considérant que, dans tous les cas, les mesures à prendre devront être réversibles et respectueuses de la valeur patrimoniale des lieux et ne porter en aucun cas préjudice à la lisibilité et la conservation des décors ;

Considérant qu'afin d'optimiser l'acoustique de la nef, il est recommandé de laisser les salons latéraux ouverts et de concentrer les interventions (panneaux d'absorption) dans les éléments mobiliers ;

Considérant que le projet de chauffage est encore indiqué comme "provisoire" ; qu'un système de chauffage par le sol est envisagé dans la nef, sous le nouveau granito ;

Considérant que des radiateurs intégrés sous des "banquettes couvertes de grilles" sont prévues le long des façades, dans la nef et sur les bas-côtés ; que ces banquettes intégreront également les techniques de ventilation et de climatisation ;

Considérant que ces radiateurs et « banquettes » intégrant les corps de chauffe doivent être placés à des endroits qui ne défigurent pas les décors ;

Considérant qu'aucune grille ne peut être introduite dans les murs de la nef ; que les modèles de grilles et bouches permettant de souffler de l'air présentés dans le dossier ne sont pas acceptés pour les salons classés et la grande nef ; que des modèles de qualité doivent être présentés à la DMS pour accord ;

Considérant qu'aucune nouvelle grille (prise d'air, etc.) ne peut être placée de manière visible dans les murs de la nef, en façade, dans le péristyle ou les menuiseries ; Que le chauffage dans les salons restaurés au 2e étage ne doit pas entraîner la démolition des parquets ;

Considérant que le système ancien de chauffage (existant à l'époque de Suys) doit être étudié de façon à ce qu'un maximum de gaines puisse être réutilisé ;

Considérant au niveau des équipements électriques tels que les installations de vidéo-surveillance qu'aucune caméra ne doit être placée en façade, ni dans les salons majeurs restaurés (et en particulier sur les colonnes ou piliers en stuc-marbre), il en va de même pour les détecteurs intrusion ou les boutons poussoirs alarme ;

Considérant que les équipements électriques apparents de type prise et interrupteurs doivent être d'une qualité supérieure à celle proposée dans le dossier (en plastique et rondes) ; on privilégiera des modèles à plaques métalliques en laiton, par exemple ;

Considérant qu'il y a lieu également de ne pas occulter les hautes fenêtres de Brunfaut (donnant sur les rues Maus et de la Bourse comme cela est décrit en p. 3 de la Note Conception des installations HVAC) ;

Considérant, en ce qui concerne la restauration des façades de la Bourse et des menuiseries, que les façades ont fait l'objet d'une restauration d'envergure en 2000 ; que quelques problèmes sont apparus depuis et qu'il est possible qu'un certain nombre de traitement ne soient plus efficaces

Considérant, qu'il convient dès lors après la pose des échafaudages, de ne pas procéder, lors du chantier, de manière automatique à une restauration complète, mais de commencer, par un état des lieux détaillé permettant de préciser l'ampleur des interventions et des opérations de nettoyage des façades en pierres blanches à entreprendre ;

Considérant donc que le nouveau nettoyage entrepris doit se limiter à une intervention d'entretien visant le respect maximum des matériaux ; que l'usage de

techniques douces (pulvérisations répétées d'eau ou nettoyage à la vapeur saturée) doit être privilégié après validation et suite à la réalisation d'essais préalables ; que le micro-sablage à sec proposé ne sera envisagé qu'après essais de nettoyage éventuellement infructueux à l'aide de méthodes non-abrasives ;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter l'emploi des techniques de nettoyage courantes telles que le grésage hydropneumatique à l'aide de « granulats classiques » ou le nettoyage à l'eau à haute pression, y compris sur le soubassement en pierre bleue et les escaliers monumentaux ;

Considérant que la consolidation et l'hydrofugation des pierres blanches ainsi que les techniques de nettoyage doivent faire l'objet d'un avis favorable du CSTC (Centre Technique et Scientifique de la Construction) ; et qu'il y a lieu de vérifier si les traitements proposés sont compatibles avec les anciennes traces (rousses) de durcisseurs qui existent sur la façade arrière, pour ne pas les aggraver ;

Considérant que la pose d'un anti-graffiti (sur le soubassement en pierre bleue) doit faire l'objet d'un avis favorable du CSTC, sachant qu'il n'est bien souvent pas préconisé sur la pierre bleue (peu perméable) ;

Considérant, en ce qui concerne les dispositifs anti-pigeons, qu'il y a lieu de procéder à des essais afin de vérifier que les filets verticaux pour protection anti-pigeons ne soient pas visibles le jour, mais également la nuit sous un éclairage des façades et le cas échéant, de prévoir une variante ;

Considérant, en ce qui concerne la charpente métallique des verrières de J. Brunfaut, remarquable et fort visible par les visiteurs durant leurs parcours, qu'elle doit être repeinte dans sa finition d'origine ; que des recherches sur les finitions d'origine doivent être entreprises et approuvées par la DMS et l'IRPA ;

Considérant qu'il y a lieu de compléter, là où nécessaire, les plinthes courbes qui font la liaison entre le socle du bâtiment et le futur trottoir (finition ciselée manuellement) ;

Considérant, en ce qui concerne les divisions intérieures (murs, cloisons, menuiseries, etc) entre le vestibule avant D02 et les pièces adjacentes D05 et D03, qu'elles soient refaites selon la situation d'origine Suys de manière à recréer un cadre cohérent ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas placer de double porte vitrée dans le vestibule D02 s'il s'avère que ce n'était pas le cas à l'origine ;

Considérant qu'il y a lieu de restituer selon la situation d'origine Suys les divisions (murs, cloisons, menuiseries, etc.) qui existaient entre le vestibule arrière H01 et les pièces adjacentes F02, H02, la cage d'escaliers I01 et la nouvelle cage d'escalier monumentale ;

Considérant que l'inventaire des châssis à remplacer et à restaurer devra être vérifié et approuvé par la DMS après pose des échafaudages ; que les vitrages anciens (glaces, verres étirés, etc.) qui pourraient subsister dans certains châssis anciens, doivent être conservés ;

Considérant que le Cahier des Charges, outre la restauration de toutes les anciennes quincailleries (simples ou sophistiquées), doit aussi prévoir la restitution des pièces manquantes, en tout ou en partie ;

Considérant que les finitions des menuiseries et portes en façade (vert de gris?) doivent faire l'objet de sondages et d'essais préalables soumis à l'approbation de la DMS ; que les vitrages anciens doivent être conservés dans les châssis majeurs du bâtiment ou fort visibles depuis la rue

Considérant, de ce fait, que le vitrage utilisé lors du remplacement de certains châssis doit être choisi avec largeur de lame d'air/intercalaire affectant le moins possible le châssis de fenêtre et la perception/cohérence d'ensemble des différents châssis en façade ; que la coloration et l'effet miroir côté extérieur doivent être limités;

Considérant que le projet offre l'opportunité d'une restauration et rénovation d'un bien classé, son ouverture au public par le biais de nouvelles affectations ;

Considérant que les interventions nouvelles au niveau du socle concourent à l'amélioration de l'accessibilité du bâtiment, constituent des signaux forts à l'égard du passant et matérialisent la nouvelle affectation des lieux ;

Considérant, toutefois, qu'il y a lieu de garantir que ces nouvelles affectations soient suffisamment diversifiées et non uniquement en relation avec la bière ; qu'il y a lieu de toucher différents groupes d'usagers, de telle sorte que la Bourse devienne aussi un espace de rencontre des Bruxellois et non un lieu dédié uniquement au tourisme ;

Considérant que cette préoccupation concerne plus particulièrement le vaste espace du +1 '(grande nef et vastes salons latéraux) 'libre d'accès' pour lesquels le projet ne précise aucun programme d'activités alternatives à celle principale du musée de la Bière ;

Considérant qu'il en va de même du soubassement où il conviendrait de prévoir des activités culturelles, alternatives alors que le projet prévoit principalement un commerce de 600 m<sup>2</sup> lié à l'affectation principale ;