

Monsieur P. CRAHAY
Directeur
Direction des Monuments et des Sites
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1

B – 1035 BRUXELLES

V/Réf. : 2043-0312/01/2008-01pr/01cr08
N/Réf. : AVL/gm/Bxl2.1137
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Belliard, 21-23 / angle rue de l'Industrie. Réaffectation en logements et construction d'un hôtel. Avis de principe.
Dossier traité par Guy Condé-Reis.

Suite à la réunion du 10 janvier 2008 et en réponse à votre lettre du 14 janvier 2008, réceptionné le 17 janvier, concernant l'objet susmentionné, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 23 janvier 2008, notre Assemblée, a émis ***un avis de principe favorable sous réserve.***

La demande de principe porte sur la réaffectation en logement de deux immeubles existants de la rue Belliard, dont seules les façades sont classées, ainsi que sur la construction d'un hôtel dans la rue de l'Industrie.

Pour mémoire, la Commission avait émis, en mars 2007, un avis défavorable sur un projet de rénovation lourde des immeubles rue Belliard 19-23, ainsi que sur leur surhaussement et leur incorporation dans un nouvel immeuble de bureaux. La Commission ne pouvait pas souscrire à ce projet qui consistait en une opération de façadisme pour les immeubles existants qui présentent un intérêt patrimonial dans leur entièreté, et ce malgré le fait que seules leurs façades soient classées.

Le nouvel avant-projet porte sur un tout autre programme, à savoir du logement dans les immeubles existants et un hôtel dans une nouvelle construction. Les principes d'intervention sont beaucoup moins lourds et permettent de conserver et de mettre en valeur le patrimoine existant. Le n°19 ne fait plus partie du présent projet et fera l'objet d'une autre opération de réaffectation, postulant sa préservation.

La Commission se réjouit de l'évolution très positive du dossier et du fait que les deux hôtels de maître existants aux n^{os} 21 et 23 soient conservés et restaurés dans leur ensemble. Dans ce cadre, elle attire l'attention du maître de l'ouvrage sur la possibilité d'introduire une demande d'extension de classement, ce qui permettrait une aide conséquente à tout projet de restauration.

Si la CRMS souscrit aux grandes lignes du projet, elle formule toutefois certaines remarques et recommandations en vue de l'évolution ultérieure du projet. Elle demande qu'il y soit répondu dans la demande de permis unique.

Nouvelle construction

La CRMS approuve le projet de construire un nouvel immeuble hôtelier sur le terrain vide de la rue de l'industrie. Elle demande toutefois de revoir les aspects suivants de la nouvelle construction:

- ***Le projet prend le parti de dégager la façade arrière de l'immeuble d'angle en restituant la typologie de la cour typique des îlots du quartier Léopold. Toutefois, les balcons des derniers niveaux de la façade latérale de l'hôtel sont traités de manière expressionniste, en porte-à-faux affirmé et un peu incongru sur la cour, inversant la hiérarchie des étages dans l'objectif de donner un effet de « déconstruction ». La CRMS déconseille une telle surenchère à proximité directe des façades d'angle classées. Elle suggère que les balcons des niveaux supérieurs soient réduits et ne soient pas édifiés en surplomb sur ceux des étages inférieurs.*** Le débordement de ces éléments aux trois derniers étages devrait être revu à la baisse.
- ***Le volume situé entre l'hôtel et l'arrière du bâtiment du n°21 rue Belliard, abritant les « lofts », doit être réduit d'un niveau (3^e étage).*** En tout état de cause, cette extension ne pourra pas dépasser la corniche de la façade arrière de l'immeuble existant (n°21).

Réaménagement des hôtels de maître

Le projet prévoit d'aménager une dizaine de logements dans les immeubles de la rue Belliard n^{os} 21-23, tout en récupérant au maximum les structures existantes, en conservant et en restaurant au maximum les décors en place (notamment ceux du n°23). La Commission appuie évidemment cette démarche qui permettra de réutiliser ses bâtiments et de mettre en valeur leurs qualités intrinsèques. Elle estime néanmoins que l'avant-projet pourrait être amélioré pour ce qui concerne les points suivants :

- Dans l'immeuble d'angle (n°23), on propose d'aménager un appartement (3 chambres) par étage, ce qui est en soi positif. La Commission constate toutefois que, de manière systématique, les chambres à coucher sont orientées vers la rue Belliard. Cette organisation est peu valorisante pour les plus belles pièces de l'hôtel qui sont précisément localisées de ce côté des immeubles. Elle ne contribue pas non plus à la qualité des logements (chambres à rue dans les belles pièces redivisées et salle à manger dans une petite pièce confidentielle à l'arrière du bâtiment). ***Dès lors, la Commission conseille vivement d'inverser cette logique et d'aménager les pièces de vie (salles à manger et salons) dans les pièces les plus monumentales, qui sont également celles les plus décorées.***

- Bien qu'on souhaite conserver au maximum les structures et l'organisation spatiale existante, la CRMS constate que les nouveaux aménagements ne tirent pas toujours profit de la configuration existante. Ainsi, certaines des pièces les plus monumentales seraient divisées en petites entités, ce qui aurait inévitablement un impact sur les éléments de décors (tels que les plafonds moulurés). ***La Commission demande, de manière générale, de respecter l'organisation spatiale existante, de soigneusement conserver et de restaurer les décors des différentes pièces.*** Cette remarque pourra déjà partiellement être rencontrée en inversant le programme, comme demandé ci-haut.

- La cage d'escalier du n°21 doit être conservée dans sa configuration actuelle. En effet, des modifications semblent prévues à cet élément, notamment la disparition des angles coupés aux niveaux supérieurs, ce qui ne se justifie pas. La CRMS demande de conserver cette cage d'escalier. En outre, la pièce située à droite de la cage d'escalier serait prolongée (extension de superficie) de manière à dépasser le volume de la cage d'escalier. La **CRMS ne souscrit pas à cette modification et demande de conserver cette partie du bâtiment dans sa volumétrie actuelle.**

- Le projet propose d'ouvrir systématiquement les baies aveugles de la façade latérale du n°23 (côté rue de l'Industrie). La situation d'origine devrait être documentée par des recherches historiques. Si la Commission ne s'oppose pas à l'ouverture éventuelle de certaines baies, elle estime toutefois que ce principe ne devrait pas être appliqué de manière systématique à toutes les baies, mais être limité à une ou deux travées. **Cette intervention devrait, en outre, être motivée et étudiée en fonction des décors situés à l'intérieur des pièces concernées.** Elle ne pourrait être autorisée qu'aux seuls endroits où l'ouverture des baies ne portera pas atteinte à des décors significatifs ou à la cohérence des pièces.

- **Une étude préalable doit être menée afin de déterminer la nature et l'aspect des finitions d'origine des façades (enduit, teinte et nature des finitions) en vue de les restaurer dans les règles de l'art.** La CRMS demande aussi de procéder à une restitution fidèle des balcons du 1^e étage.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président