

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE
SAINT-JOSSE-TEN-NOODE**

M. Jean Demannez,

Bourgmestre

Avenue de l'Astronomie, 13

1210 BRUXELLES.

V/Réf : P.U. 19.180

N/Réf. : AVL/CC/SJN-2.79/s.448

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Bourgmestre,

Objet : SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. Rues Royale / de la Comète / Traversière / Brialmont – Site de l'Eglise du Gesù. Transformation du site en complexe hôtelier. Demande de permis d'urbanisme. Consultation de la CRMS dans le cadre de la Commission de concertation.
(Correspondant : E. Lehanse)

En réponse à votre lettre du 17 décembre 2008, sous référence, réceptionnée le 23 décembre, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée, en sa séance du 7 janvier 2009, concernant l'objet susmentionné.

Le projet concerne un morceau d'îlot compris entre les rues Royale, Traversière, de la Comète et Brialmont. Il se fonde sur une série de contraintes données par l'étude historique entreprise à l'initiative du demandeur, documentant l'intérêt intrinsèque de l'église, des maisons situées à l'angle de la rue Royale et de la rue Traversière ainsi que du bâtiment néogothique situé à l'angle de la rue de la Comète et de la rue Brialmont. Le projet est développé par un hôtelier qui propose d'intégrer un complexe de 150 chambres dans une partie de l'îlot comprise entre les rues Royale, Traversière, de la Comète et Brialmont. Le caractère exceptionnel du site et de plusieurs constructions existantes, mis en lumière par une étude patrimoniale spécifique, a conduit les auteurs de projet adopter une superficie moyenne de 150 m² par chambre, dans l'objectif de s'adapter aux espaces significatifs de ces édifices

La présente demande est identique au projet sur lequel à CRMS a émis un avis de principe à la demande des auteurs de projet le 19 décembre 2007 et a effectué une série de recommandations qui n'ont malheureusement pas été suivies d'effet. Ceci est d'autant plus regrettable qu'il est possible d'apporter des améliorations significatives, favorisant la remise en valeur d'aspects du patrimoine mis en lumière par l'étude et pouvant contribuer, par là même, au prestige de l'hôtel projeté.

Les informations apportées par l'étude permettent, en effet, de cerner plus exactement l'intérêt historique, urbanistique et architectural de l'îlot et des bâtiments existants.

1. Intérêt historique, urbanistique et architectural de l'îlot

L'étude en question met l'accent sur l'intérêt historique indéniable que présente pour la connaissance de l'urbanisme bruxellois la construction progressive de ce premier îlot de la rue Royale extérieure, percée entre 1824 et 1830 sur le tracé de l'architecte et ingénieur Jean-Baptiste Vifquain. Des toutes premières maisons édifiées sur ce tracé, subsiste la maison 169-173 rue Royale qui a notamment conservé son très beau passage cocher couvert d'une voûte sur croisée d'ogive et ses dépendances 2 à 6, chaussée de Haecht. Le n° 167 rue Royale a perdu l'essentiel de ses dispositifs d'origine. La parcelle voisine (n° 165), aujourd'hui occupée par l'église, abritait

jadis la très vaste et belle maison personnelle que s'était construite Jean-Baptiste Vifquain au tout début des années 1830, surmontée d'un belvédère face au jardin botanique. Cet immeuble, conçu dès l'origine comme un point de repère dans le paysage bruxellois, fut racheté en 1856 par les jésuites pour y installer le provincialat. Les parcelles de la rue Traversière, de la rue de la Comète et de la rue Brialmont furent ensuite petit à petit rachetées par les jésuites qui édifièrent progressivement une série d'immeubles dans l'îlot, notamment une église à l'arrière de la maison de Vifquain. Celle-ci fut commandée à l'architecte Louis Pavot en 1860 et seulement partiellement réalisée de 1860 à 1865 en style néogothique. Un autre édifice néogothique est ensuite édifié à l'angle de la rue de la Comète et de la rue Brialmont par l'architecte G. Van Opphem (1890 et 1897) pour abriter un cercle ouvrier catholique. C'est seulement en 1920 que les jésuites peuvent concrétiser leur projet d'une vaste résidence rue Traversière qui est édifiée par l'architecte Edmond Serneels. La maison de Vifquain est alors abandonnée et l'architecte Serneels est chargé d'agrandir l'église à son détriment. Son projet étant considéré comme trop passéiste par certains jésuites, l'architecte Antoine Courtens est finalement chargé d'édifier une église contemporaine qu'il termine peu avant la seconde Guerre mondiale. La réalisation de l'église s'accompagne d'un important programme décoratif. Le portail, remarquable, est l'œuvre du frère de l'architecte, Alfred Courtens.

De cette étude et de sa visite des lieux, la CRMS retient que, outre les façades et toitures de l'immeuble d'angle de la rue Royale, de l'église et de l'immeuble de l'architecte Van Opphem, les espaces les plus emblématiques qui témoignent de cette évolution et qui méritent d'être conservés sont les suivants :

- ***le passage cocher et l'escalier de l'immeuble situé à l'angle de la rue Royale,***
- ***la grande salle du rez-de-chaussée et l'espace intérieur de la chapelle (1^{er} et 2^e étage) situés dans l'édifice néogothique de l'architecte Van Opphem à l'angle de la rue de la Comète et de la rue Brialmont,***
- ***l'espace intérieur de l'église du Gesù.***

2. Avis de principe la CRMS sur la demande de PU

Le projet vise à réutiliser les édifices existants les plus remarquables en y implantant des activités qui peuvent s'adapter à leur configuration particulière (restaurant, taverne, salles de conférences, etc.). Il propose de regrouper les fonctions les plus lourdes (batteries de chambres avec salles de bains, cuisines, entrées de parking, etc.), dans de nouvelles constructions. Ce parti semble judicieux. Toutefois, des améliorations substantielles pourraient être apportées à certaines propositions actuelles (ce que la CRMS suggère ci-dessous), qui ne semblent pas être de nature à remettre en cause l'économie du projet.

1) PRINCIPALES OPTIONS DU PROJET

- La conservation de l'église du Gesù et sa réappropriation, notamment comme lobby de l'hôtel, moyennant diverses transformations et adaptations intérieures (voir ci-dessous).
- La conservation des maisons situées aux n°169-173 de la rue Royale (5 travées) et aux n°2 à 6 de la chaussée de Haecht (8 travées + 3 travées de l'annexe), transformées en restaurant et en suites (ainsi qu'en locaux de service pour l'ancienne annexe).
- La conservation du bâtiment néogothique situé à l'angle des rues de la Comète et Brialmont, destiné à accueillir des salles de réunion.
- La conservation des 3 façades du bâtiment de l'architecte Edmond Serneels rue Traversière et la reconstruction à l'arrière d'un immeuble adapté à ces façades.
- La construction, en lieu et place des petites constructions utilitaires de rue de la Comète, d'un bâtiment d'accès donnant sur le jardin intérieur (situé un niveau plus bas), permettant aux voitures de déposer les clients et abritant des chambres à l'étage. Le gabarit de ce nouvel immeuble respecte celui du bâtiment néogothique mitoyen.
- La démolition de la maison mitoyenne de l'église, n°167 rue Royale, et la construction d'un immeuble destiné à accueillir les équipements (cuisines, etc.) liés au fonctionnement du restaurant (situé dans les maisons de la rue Royale) et du café aménagé dans l'église.
- La réalisation, en lieu et place de la maison située n°7 rue Brialmont, d'une construction abritant l'entrée du parking du complexe et des niveaux de chambres.
- L'abattage du chêne monumental situé en intérieur d'îlot pour permettre la réalisation d'un parking de 4 niveaux sous les nouveaux bâtiments et en intérieur d'îlot ; le réaménagement d'un jardin intérieur de plus petites dimensions.

La CRMS émet un avis favorable sur le parti d'intervention. Dans ce cadre, elle émet certaines réserves quant à la réutilisation des édifices conservés et des recommandations quant à l'amélioration de leurs qualités intrinsèques afin de leur restituer toute leur cohérence spatiale. Elle émet aussi des suggestions sur les nouvelles interventions prévues dans le tissu urbain et à l'intérieur de l'îlot. Enfin, elle insiste sur un suivi archéologique du chantier.

2) RÉAPPROPRIATION ET REMISE EN VALEUR DES BÂTIMENTS EXISTANTS

Si la CRMS apprécie l'évolution positive du projet, elle estime qu'il serait souhaitable que des améliorations soient apportées à la réutilisation des bâtiments conservés pour leur conserver tout leur sens. **Elle formule les remarques suivantes :**

a) Eglise :

- Une des principales remarques effectuées sur le projet concerne **le percement complet du chœur de l'église au rez-de-chaussée** pour y créer des vues et y aménager des accès directs à partir du jardin et de la rue de la Comète. Cette intervention très dommageable au niveau spatial, **pourrait judicieusement être réduite et être partiellement remplacée par l'étude d'une liaison latérale, permettant au public et aux clients de déboucher dans le transept droit de l'église**, de manière à éviter la désintégration du volume du chœur.
- Le traitement du sas d'entrée rue Royale doit être précisé et réalisé dans le respect de l'intérêt spatial du lieu ;
- **L'emprise des mezzanines et leur débordement sur la nef est à étudier plus finement** ; la création d'un « pont » entre les mezzanines à hauteur du chœur et son impact sur le volume de la nef est à vérifier sur le plan de la cohérence spatiale, de la structure et des matériaux par rapport à la masse de l'église ;
- **Les percements importants effectués dans le mitoyen gauche de la nef** (doubles portes) à hauteur de la mezzanine **pourraient être limités** ;
- **Le déplacement des emmarchements du chœur au profit du comptoir de l'accueil est à éviter** ;
- **Les travaux de reprise en sous-œuvre de l'église doivent être précisés et limités** au maximum ;
- **Une étude de stabilité devra détailler l'impact de la construction du parking sur les structures de l'église** et motiver les interventions prévues.

b) Bâtiment néogothique de la rue de la Comète :

- **La perception de la grande salle du rez-de-chaussée et de la chapelle néo-byzantine aux 1^{er} et 2^e étages devra être améliorée** : le projet remet en cause la cohérence spatiale de ces deux grands volumes. Dans la chapelle, les interventions veilleront à ne pas mettre en péril les décors polychromes des parois (aujourd'hui recouverts d'une couche de peinture : voir étude historique).

c) Maison d'angle rue Royale (n°169-173) :

La maison témoigne de la toute première architecture de la Belgique indépendante. **Le passage cocher et la cage d'escalier de la maison sont exceptionnels et méritent réellement d'être restaurés dans leur configuration d'origine** (voir étude), **y compris pour les éléments de décors.**

- On pourrait, sans grandes modifications, **conserver davantage la structure intérieure d'origine.**

3) LES NOUVELLES INTERVENTIONS

a) Démolition et reconstruction de l'immeuble situé au 167 de la rue Royale, entre l'église et la maison conservée de l'angle :

L'immeuble ayant été à plusieurs reprises fortement remanié, il est proposé de le reconstruire en l'alignant sur la corniche de la maison d'angle. Toutefois, l'alignement du gabarit sur la corniche de l'église pourrait être étudié (cf. l'immeuble mitoyen de droite). La poursuite de l'étude serait souhaitable du point de vue de l'expression architecturale : **le vitrage complet semble très rudimentaire et inconsistant à côté de la masse de l'église.**

b) Construction de la rue de la Comète :

Le gabarit du nouveau bâtiment d'entrée est correct. Toutefois, ***l'expression architecturale est très sommaire. L'étude devrait être poursuivie à cet égard.***

c) Construction rue Brialmont :

Le projet n'appelle pas de remarque.

d) Reconstruction d'un nouveau bâtiment rue Traversière, derrière la façade à rue de E. Serneels qui serait conservée :

L'opération est justifiée comme suit par les auteurs de projet : l'immeuble existant présente une façade de qualité et en bon état, qui assure une articulation correcte et difficile (vu son gabarit) avec la placette de la rue Royale et la rue Traversière. L'immeuble actuel, de faible profondeur (1 couloir à rue desservant des chambres à l'arrière), ne peut abriter de manière cohérente le programme de chambres souhaité. Le projet prévoit la reconstruction d'un immeuble plus profond, permettant de desservir des chambres de part et d'autre d'un couloir central. La nouvelle construction serait correctement adaptée aux façades rationnelles de Serneels, dans le respect des hauteurs d'étages et en conservant la fonctionnalité de toutes les baies existantes. Si la CRMS déconseille fermement les opérations de façadisme, elle ne s'oppose exceptionnellement pas à l'intervention prévue dans le cadre particulier de ce projet en raison de l'effort consenti pour conserver les éléments significatifs du patrimoine bâti existant et en raison des améliorations que l'ensemble de l'opération apportera quant à sa mise en valeur. ***Elle demande toutefois de rester cohérent avec le principe adopté, c'est-à-dire de ne pas ajouter un niveau en toiture et de conserver le profil existant à rue.***

e) Réaménagement de l'intérieur de l'îlot :

Le réaménagement suppose l'abattage d'un chêne remarquable ainsi que la réduction de l'espace libre de construction et de la zone de pleine terre au profit de la réalisation d'un parking souterrain. La Commission regrette cet aspect négatif du projet. ***Elle demande, au minimum, de prévoir le remblai d'une quantité de terre arable suffisante sur le parking que pour permettre le réaménagement d'un jardin de qualité, et que celui-ci soit perceptible depuis la rue de la Comète afin de constituer une respiration dans le tissu urbain dense*** (cette parcelle étant originellement occupée par le jardin de la maison de Vifquain).

4) SUIVI ARCHÉOLOGIQUE DU CHANTIER

Les potentialités archéologiques du site (vestiges de la seconde enceinte, présence éventuelle de sépultures datant de la révolution belge) nécessiteront l'accompagnement des travaux par la cellule archéologie de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

C.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Isabelle LEROY
- A.A.T.L. – D.U. : Mme F. VANDERBECQ