

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
**Monsieur Fr. TIMMERMANS**  
**Fonctionnaire délégué**  
*A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme*  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
**B - 1035 BRUXELLES**

V/réf. : D.U. : 14/PDF/494768  
N/réf. : AVL/GM/SJN2.79 /s.553  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. Rue Royale, 161-173 / chaussée de Haecht, 2 /  
rue Traversière, 2 / rue de la Comète, 1 / rue Brialmont, 11.  
Aménagement d'un complexe hôtelier et de logement : rénovation de l'église et de certains  
bâtiments et construction de nouveaux immeubles.  
**Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS**  
*(Dossier traité par Mme Florence Vanderbecq à la D.U.)*

En réponse à votre lettre du 28/03/2014 sous référence, reçue le 30/03/2014, nous vous communiquons **les remarques et recommandations** émises par notre Assemblée, en sa séance du 23/04/2014, concernant l'objet susmentionné.

#### **SYNTHESE DE L'AVIS DE LA CRMS**

La Commission approuve les grandes lignes du projet. Elle estime toutefois que certains aspects devraient être revus et améliorés afin de mieux valoriser le patrimoine existant ainsi que d'assurer, sur certains points, une meilleure intégration du nouveau complexe dans le tissu urbain. Dans ce cadre, elle met notamment l'accent sur les points suivants :

#### **La maison néoclassique à l'angle de la rue Royale et de la chaussée de Haecht**

- revoir le traitement du rez-de-chaussée de la façade côté rue Royale : restituer la porte cochère dans la travée centrale (devant le passage cocher), selon l'état d'origine ;
- conserver et valoriser, à l'intérieur de la maison, le passage cocher ainsi que la cage d'escalier existante ;
- conserver aux étages les trois dernières travées de la façade côté chaussée de Haecht (ne pas modifier le rythme des baies) ;
- documenter les châssis existants et les restaurer (tout en améliorant la performance des vitrages) ou les remplacer par des modèles en bois (et non pas en aluminium) reprenant la modénature des châssis existants ;
- améliorer l'expression des nouvelles lucarnes en toiture (se fonder sur la typologie traditionnelle des lucarnes) ;
- prévoir une isolation compatible avec la bonne conservation du bâtiment.

#### **L'entrée au parking souterrain**

- étudier, dans la mesure du possible, une alternative pour l'entrée du parking, actuellement prévue dans la façade latérale du « couvent » afin d'éviter que cette entrée se situe dans une perspective importante (vue notamment depuis la rue Royale et la rue Botanique).

#### **Le nouvel immeuble rue Royale 167**

- construire le nouvel immeuble à l'alignement et prévoir le jardin à l'arrière ; améliorer l'expression de la façade à rue (au lieu d'une façade entièrement vitrée, prévoir une façade plus « minérale » présentant un bon équilibre entre les parties pleines et vides) ;

- éviter des volumes dépassant la toiture de la maison d'angle (très visible depuis la rue Royale, la rue Botanique et le jardin Botanique classé ) ou, au minimum, traiter ces volumes de manière à « se fondre » dans la skyline.

#### L'église

- veiller à la bonne conservation des vitraux, du portail de l'église et de ses sculptures ;  
- éviter de nouveaux percements dans le chœur. Si ces percements devaient être acceptés, assurer une cohérence entre leur remplissage (intervention artistique) et les vitraux d'origine situés dans le haut du chœur.

**Les autres remarques et recommandations de la CRMS sont reprises dans le corps du présent avis.**

#### Historique du dossier

Depuis 2005, la CRMS a émis plusieurs avis sur la réaffectation de l'église du Gesù et des anciens bâtiments conventuels situés autour en un complexe hôtelier ainsi que sur l'intérêt patrimonial de l'église et de ses abords. Le dernier projet, examiné par la CRMS le 07/01/2009, a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par la Commune de Saint-Josse-ten-Noode le 07/07/2009. Dans son avis à cet égard, la CRMS avait approuvé les grandes lignes du projet tout en formulant une série de remarques et de recommandations. Cependant, ce permis a été annulé par l'arrêt n°205.601 du 22/06/2010 du Conseil d'Etat et n'a donc pas été mis en œuvre.

Pour mémoire, un arrêté de non-classement avait également été pris par le Gouvernement le 07/08/2008, décidant de ne pas classer comme ensemble l'église du Gesù, la Résidence du Gesù (rue Traversière, 2), le jardin en intérieur d'îlot et l'immeuble situé à l'angle de la rue Brialmont, 11 et la rue de la Comète.

Aujourd'hui, la CRMS est interrogée par la Direction de l'Urbanisme sur une nouvelle demande portant sur un projet qui, bien qu'il montre des ressemblances avec le projet précédent, a été revu sur plusieurs points (et notamment pour ce qui concerne le programme – cf. infra).

Selon la note explicative, le présent projet tient entièrement compte des éléments ayant conduit à l'annulation du PU du 07/07/2009. Il nécessiterait cependant encore certaines dérogations au RRU (par ex. au niveau de l'alignement du bâtiment 167 ou la « façade vitrée » devant un « jardin de ville », de la profondeur et hauteur du bâtiment 167, du gabarit de l'immeuble de logement rue de la Comète, de la perméabilité du sol, etc.).

#### Intérêt historique, urbanistique et architectural de l'îlot

L'étude historique jointe au dossier est identique à celle qui avait été jointe au projet de 2009. Elle 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 sises 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, le sculpteur Alfred Courtens.

**Sur base de cette étude et d'une visite des lieux, la CRMS avait déjà indiqué les principaux éléments patrimoniaux du site : 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<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages) 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.**

### **Le projet**

Le projet concerne un morceau d'îlot compris entre les rues Royale, Traversière, de la Comète et Brialmont. L'emprise du projet est quasi identique à celle du projet examiné en 2009, sauf du côté de la rue Brialmont où le n°7 (reconstruction d'une maison existante dans le projet précédent, notamment pour y intégrer l'accès au parking souterrain) ne fait plus partie du projet. En outre, le projet actuel intègre les sous-sols et le rez-de-chaussée de l'immeuble sis au n°163 de la rue Royale, ce qui n'était pas le cas dans le projet précédent.

La principale modification apportée par le nouveau projet se situe au niveau du programme. Le projet précédent était entièrement hôtelier (150 chambres d'hôtel), tandis que l'actuelle demande porte sur un programme mixte comprenant :

- 77 logements aménagés dans une moitié du bâtiment de la rue Traversière (le « couvent » dont seules les façades à rue seront conservées) et dans le nouvel immeuble de la rue de la Comète ;
- 75 chambres d'hôtel aménagées dans l'immeuble néoclassique à l'angle de la rue Royale et de la chaussée de Haecht, dans un nouveau volume compris entre cette maison et l'église, dans la première moitié du « couvent » ainsi que dans la tour de l'église (« suite royale »). L'hôtel comprendrait également deux restaurants (notamment dans l'église) et un centre de bien-être (dans les sous-sols de l'église) ;
- un centre d'événements situé dans le bâtiment conservé à l'angle des rues Brialmont et de la Comète (édifice néogothique de l'architecte Van Opphem) ;
- une surface commerciale dans la partie avant du rez-de-chaussée de la rue Royale 163 ;
- 195 emplacements de parking (dont 77 pour les logements) (dans le projet précédent, on prévoyait 177 emplacements de parking), aménagés dans un nouveau parking souterrain de 5 niveaux, accessible depuis la « placette » située à l'angle de la rue Royale et de la chaussée de Haecht.

**Ce changement de programme a induit une série de modifications au projet précédent.**

En ce qui concerne les bâtiments présentant un intérêt sur le plan patrimonial, les principales options sont :

- La conservation de l'église du Gesù et sa réappropriation, notamment comme bar et restaurant de l'hôtel, moyennant diverses transformations et adaptations intérieures ;
- La conservation des maisons aux n°s169-173 de la rue Royale et aux n°s 2-6 de la chaussée de Haecht où serait aménagée l'entrée principale de l'hôtel et le « lounge » ainsi que des chambres aux étages ;
- La conservation du bâtiment néogothique situé à l'angle des rues de la Comète et Brialmont, destiné à accueillir un centre d'événements ;

- La conservation des façades à rue du bâtiment de l'architecte Edmond Serneels rue Traversière et la reconstruction à l'arrière d'un nouvel immeuble comprenant des chambres d'hôtel et des logements ;

Le projet prévoit, par ailleurs, plusieurs démolitions/reconstructions :

- La construction, en lieu et place des petites constructions utilitaires de rue de la Comète, d'un nouvel immeuble de logement de R+4+2 niveaux en retrait, dont le gabarit respecte celui du bâtiment néogothique mitoyen ;
- La démolition de la maison mitoyenne de l'église, n°167 rue Royale, et la construction, en retrait de l'alignement d'un immeuble destiné à accueillir un lounge-bar et des suites d'hôtel. Devant ce nouveau volume serait aménagé un nouveau jardin, isolé de la rue par une façade vitrée placée à l'alignement ;

Enfin, on prévoit de réaménager :

- la « placette » située à l'angle de la rue Royale et de la chaussée de Haecht pour donner accès à l'entrée du parking souterrain située dans la façade latérale du « couvent ». Les emplacements de parking existants sur cette placette seraient supprimés ;
- l'intérieur d'îlot en y créant un nouveau « jardin » (terrasse avec quelques plantations). L'ensemble des arbres existants, y compris l'arbre remarquable (platane à feuilles d'érable) seraient abattus.

### Avis de la CRMS

La CRMS avait déjà souscrit à certaines options du projet qui sont *grosso modo* identiques à celles qui avaient guidé le projet précédent. Cependant, elle constate que les modifications apportées à cette version antérieure du projet soulèvent de nouvelles questions. Dès lors, la CRMS émet les réserves et recommandations suivantes sur le projet.

### Le programme

La Commission peut encourager un programme mixte, intégrant aussi un nombre considérable de logements. Cependant, elle s'interroge sur la qualité des logements et sur la densité du programme : les 77 logements sont assez petits, l'aménagement est souvent « étriqué » et il s'agit, à quelques exceptions près, de logements « uni-face ».

### Interventions sur les bâtiments existants

#### **MAISON D'ANGLE RUE ROYALE, 169-173 / CHAUSSEE DE HAECHT**

Dans son avis précédent, la CRMS avait insisté sur l'intérêt de cette maison néoclassique qui témoigne de la toute première architecture de la Belgique indépendante et dont le passage cocher et la cage d'escalier sont des dispositifs exceptionnels qui méritent d'être restaurés dans leur configuration d'origine, y compris pour les éléments de décor. La CRMS avait, par ailleurs, préconisé de conserver davantage la structure intérieure d'origine.

Or, la proposition développée pour cet immeuble est fort différente de celle examinée antérieurement. La maison accueillerait l'entrée principale de l'hôtel ainsi que plusieurs suites tandis que dans le projet précédent, l'entrée principale de l'hôtel se situait dans le nouvel immeuble de la rue de la Comète.

***La CRMS approuve le principe d'aménager l'entrée principale de l'hôtel dans la maison d'angle. Elle estime cependant que certaines interventions doivent être revues dans l'objectif d'une meilleure conservation et valorisation de cette maison.***

### Interventions prévues sur les façades et toitures

- Au rez-de-chaussée, les façades qui ont déjà subi d'importantes modifications à ce niveau seraient recomposées. L'entrée principale de l'hôtel serait aménagée du côté de la chaussée de Haecht, en créant une grande baie dont la largeur correspondrait aux trois travées centrales. De part et d'autre de cette entrée, on reconstituerait des baies de fenêtres selon les proportions « d'origine ». Il ne s'agirait donc pas d'une reconstitution de la composition d'origine du rez-de-chaussée de cette façade (voir document historique : les 8 travées suivaient le rythme suivant càd 2 fenêtres – 1 simple porte – 2 fenêtres – 1 simple porte - 2 fenêtres). La nouvelle entrée serait marquée par un grand auvent se développant sur 5 travées.

En ce qui concerne la partie de gauche de cette façade (ancienne « annexe »), la Commission constate que les 3 travées seraient transformées en 4 travées, ce qui impliquerait la transformation

lourde de cette façade. **La Commission demande de conserver la situation existante (maintien de 3 baies aux étages) et d'adapter l'aménagement intérieur en conséquence.**

Du côté de la rue Royale, le rez-de-chaussée de la façade serait également reconstruit en créant 5 baies de fenêtres. Il ne s'agirait pas non plus d'une reconstitution de la situation d'origine : celle-ci était composée d'une porte cochère centrale, flanquée de part et d'autre de 2 baies de fenêtres rectangulaires (cf. élévation reprise dans l'étude historique). Actuellement, le passage cocher existe toujours à l'intérieur de l'immeuble.

Il serait inadéquat, pour la façade donnant rue Royale, de restituer une simple baie de fenêtre devant le passage cocher, dans la travée centrale, là où se situait à l'origine la porte cochère. Il convient de garder la lisibilité du passage cocher dans la composition de façade. Dans le projet précédent, on prévoyait d'ailleurs la restitution de cette porte cochère. **La CRMS demande, dès lors, de restituer la porte cochère** qui pourrait devenir une seconde entrée à l'hôtel.

- L'ensemble des châssis serait remplacé par des nouveaux châssis « *reprenant la modénature des châssis originaux mais réalisés en aluminium thermolaqué.* Ce choix ne semble pas pertinent pour cette maison. **La CRMS demande au minimum de prévoir des châssis en bois (essence de bonne qualité), reprenant la modénature ancienne.** L'état des châssis existant n'est pas renseigné. Or, il semble que ce soit des éléments anciens : **leur restauration (tout en améliorant leur performance – remplacement du vitrage) ne pourrait-elle pas être envisagée ?** La CRMS demande d'examiner cette possibilité.

- Le dossier reste en général très sommaire en ce qui concerne le traitement des façades (par ex. des enduits). Les plans n'indiquent pas d'isolation des façades par l'intérieur. Toutefois, selon la note explicative le projet prévoit que « *les immeubles constituant l'hôtel seront fortement isolés pour atteindre un K29* ». Dans la même note, on évoque également l'objectif d'atteindre un K40.

Le dossier ne précise pas comment cette valeur d'isolation (K29 ou K40 ?) serait atteinte pour la maison d'angle. **La CRMS demande en tout état de cause que les mesures d'isolation soient compatibles avec la bonne conservation du bâtiment et d'éventuels éléments de décors intérieurs qui présentent un intérêt sur le plan patrimonial. Dans ce cadre, elle décourage une forte isolation par l'intérieur. Elle recommande de faire plutôt appel à des enduits isolants minces, là où c'est possible.**

- On prévoit l'ajout d'une série de lucarnes en toiture : **la Commission ne s'oppose pas à ce principe mais demande de revoir la typologie de ces lucarnes** (typologie traditionnelle et cohérente par rapport à l'architecture néoclassique).

- Le nouveau bâtiment qu'on prévoit de construire au n°167 dépasserait fortement la toiture de la maison d'angle. Ce nouveau volume n'était pas prévu dans le projet précédent. **Il perturberait fortement la lecture de cet angle qui occupe une position stratégique dans le tissu urbain.** La Commission ne peut donc pas y souscrire et demande de revoir la configuration et la volumétrie de ce bâtiment (cf. infra).

#### Intérieur

La CRMS avait déjà insisté sur la conservation/restauration du passage cocher et de l'escalier. Or, ces deux éléments disparaîtraient dans le présent projet, ce qui ne serait pas admissible. **L'intégration de la fonction d'entrée et d'accueil de l'hôtel dans le rez-de-chaussée de la maison d'angle, qui constitue un élément positif du projet, devrait donc être revue de manière à conserver et à mettre en valeur le passage cocher et l'escalier.**

**La Commission s'interroge également sur la conservation des structures intérieures : les planchers sont-ils conservés ? Elle encourage en tout état de cause une opération de rénovation « douce » conservant au maximum les structures anciennes ainsi que les éventuels éléments de décor encore présent.**

#### **EGLISE**

L'église accueillerait au rez-de-chaussée un bar/restaurant, toutefois le lobby de l'hôtel qui s'y situait dans le projet précédent est aménagé ailleurs.

En ce qui concerne la conservation de l'église, le projet actuel apporte quelques améliorations par rapport au projet précédent. Ainsi, la configuration de la **mezzanine** a été revue et son emprise réduite. **La nouvelle proposition est acceptable.** Les « balcons » prévus dans le projet précédent à hauteur du transept ont été supprimés, ce qui est positif. Les emmarchements d'origine sont

conservés tels quels dans le présent projet, comme préconisé par la CRMS (ils étaient modifiés dans le projet précédent pour l'aménagement du lobby).

- Le projet prévoit de percer toutes les travées du chœur au rez-de-chaussée : ces nouvelles baies accueilleraient maintenant des nouveaux vitraux contemporains. Dans le projet précédent, ces ouvertures étaient destinées à créer un passage vers le jardin. La CRMS avait demandé de revoir les percements du chœur et de créer des passages latéraux vers le jardin. Les passages ont effectivement été réduits mais les percements du chœur ont été conservés pour une intervention artistique contemporaine. Les nouveaux « vitraux » ne sont pas documentés. **La CRMS décourage le percement de la partie basse du chœur.** Si cette intervention était acceptée par le permis, le traitement de ces baies devrait **au minimum présenter une cohérence avec les vitraux d'origine situés dans le haut du chœur qui doivent être conservés/restaurés.**

- Le sas qui se situe à l'entrée de l'église a été revu par rapport au projet précédent. La nouvelle proposition est plus encombrante que la précédente (qui semblait conserver le sas existant en bois d'origine ?). **La CRMS demande, dès lors, de retourner à la proposition précédente.**

- La note explicative mentionne que « *les décorations et éléments fixes à connotation religieuse restés sur place seront enlevés ou masqués* ». Ces éléments ne sont pas précisés dans le dossier. Cette phrase concerne-t-elle aussi les vitraux d'origine ? **Ceux-ci devraient en tout cas rester en place (et être restaurés).** En ce qui concerne les autres éléments, il faudrait au minimum dresser un inventaire précis et faire un reportage photographique avant le début du chantier. Les éléments démontés devraient être soigneusement stockés à un endroit bien déterminé.

- Un centre de bien-être serait aménagé dans les sous-sols de l'église : ce point reste très vague dans le dossier. **Il y a lieu de préciser cet aménagement ainsi que son impact éventuel sur les structures de l'église.** Les conditions « climatiques » liées à un tel centre (humidité en cas de bains turcs, etc.), ne comportent-elles pas de risques pour la bonne conservation des structures de l'église ?

- La Commission réitère sa remarque relative aux **travaux de reprise en sous-œuvre de l'église : ceux-ci doivent être précisés et limités** au maximum. En outre, une étude de stabilité devra détailler l'impact de la construction du parking sur les structures de l'église et motiver les interventions prévues.

## **BATIMENT NEOGOTHIQUE DE LA RUE DE LA COMETE (ARCH. VAN OPPHEM)**

Ce bâtiment accueillerait un centre d'événements. La CRMS accepte les interventions prévues dans ce cadre tout en formulant certaines recommandations :

- la grande salle du rez-de-chaussée serait « décroissonnée », ce qui est positif ;

- la chapelle néo-byzantine aux 1<sup>e</sup>-2<sup>e</sup> étages sera conservée et restaurée (y compris les décors, colonnade, moulures, chapiteaux, etc.). **Le dossier n'indique pas si la polychromie d'origine serait restituée. En tout état de cause, les couches picturales d'origine ne devraient pas être supprimées/abîmées lors des travaux (remise en peinture avec des produits adéquats pour préserver les couches d'origine en dessous). La CRMS demande que les travaux de restauration soient confiés à des conservateurs/restaurateurs agréés.**

- On prévoit l'intégration d'une ventilation mécanique dans les salles d'événements : **il y a lieu de veiller à la bonne intégration de ces installations dans les espaces existants, sans abîmer les éléments de décors.**

En ce qui concerne les façades, les élévations indiquent des châssis en bois peint. On ne précise pas s'il s'agit de nouveaux châssis ou de châssis refaits à l'identique. **La CRMS demande de conserver et de restaurer les châssis d'origine.**

## **Nouveaux immeubles**

### **Reconstruction d'un nouveau bâtiment rue Traversière, derrière la façade à rue de E. Serneels**

La CRMS avait déjà accepté ce principe dans son avis précédent : « *Si la CRMS déconseille en général 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.*

**La Commission confirme son avis précédent sur ce point. Le rehaussement de la toiture étant confirmé dans le présent projet, la CRMS réitère sa remarque défavorable sur ce point.**

Contrairement au projet précédent, le nouvel immeuble comprendrait non seulement des chambres d'hôtel mais il serait pour moitié affecté à des logements. Au rez-de-chaussée, il comprendrait l'entrée au parking souterrain (cf. infra) ainsi que des vestiaires, des sanitaires et une salle de projection. Les logements seraient accessibles depuis le nouvel immeuble de la rue de la Comète. La qualité des logements soulève cependant des questions (logements uni-faces, aménagements parfois étriqués), ce qui découle du programme serait très dense.

#### Interventions sur les façades conservées :

- L'affectation du rez-de-chaussée, et notamment l'aménagement de l'entrée de parking dans la façade latérale vers la rue Royale, serait peu adéquate. Dans le projet précédent, l'entrée du parking se faisait dans un nouvel immeuble à construire au n°7, rue Brialmont. Cette parcelle ne fait plus partie du nouveau projet (pour quelle raison ?) et l'entrée du parking a été déplacée vers l'angle chaussée de Haecht/rue Royale vers la « placette » qui serait également réaménagée (cf. infra). Cette option va de pair avec la nouvelle proposition de créer l'entrée principale de l'hôtel dans la maison néoclassique d'angle. La création de l'entrée de parking nécessite une intervention importante sur la façade latérale de l'ancien couvent (ouverture d'une grande baie) ainsi que l'aménagement d'une pente dans le bâtiment vers les nouveaux sous-sols. Bien qu'on ait essayé de donner une expression « soignée » à cette entrée de parking, **elle resterait malgré tout, un grand « trou » dans la façade, très visible depuis la rue Royale (voir élévations rue Royale) et situé dans la perspective de la rue Botanique. La CRMS estime qu'il s'agit d'un point faible du projet. Elle demande dès lors d'étudier une alternative pour aménager l'entrée de parking ailleurs.** Ne pourrait-elle pas, par exemple, être aménagée dans l'autre façade latérale du « couvent » (côté rue de la Comète). Cette option devrait être examinée.

- En ce qui concerne l'aménagement du rez-de-chaussée, il est dommage que la porte d'entrée principale de l'ancien couvent (travée centrale côté rue Traversière) ne servirait plus que comme sortie de secours. L'accès aux logements qui seraient aménagés dans ce bâtiment est prévu dans le nouvel immeuble de la rue de la Comète. L'utilisation de l'entrée « Traversière » aurait cependant pu « animer » cette rue. La CRMS demande, dès lors, d'examiner cette possibilité.

- L'ensemble des baies de la façade latérale donnant dans la rue de la Comète seraient transformées et agrandies. L'expression de cette façade « conservée » changerait donc assez drastiquement. Or, il ne semble, en effet, pas nécessaire de modifier systématiquement les baies existantes.

La CRMS encourage la conservation des baies existantes tout en créant de nouvelles baies là où c'est nécessaire.

- Les châssis des façades conservées seraient remplacés par de nouveaux châssis performants en aluminium thermolaqué et les façades seraient isolées par l'intérieur (pour atteindre un bâtiment présentant un E de 45 à 60). La CRMS encourage plutôt l'utilisation de châssis en bois. Elle recommande, par ailleurs, d'utiliser, pour l'isolation par l'intérieur de ces façades, des produits d'isolation compatible avec la bonne conservation de la façade.

#### **Démolition et reconstruction de l'immeuble situé au 167, rue Royale, entre l'église et la maison conservée à l'angle**

La Commission avait déjà accepté, dans son avis précédent, le principe de démolir et de reconstruire cette maison (néoclassique mais fortement remaniée) tout en demandant de mieux étudier l'alignement du gabarit sur la corniche de l'église et l'expression architecturale de la nouvelle façade entièrement vitrée (**« le vitrage complet semble très rudimentaire et inconsistant à côté de la masse de l'église »**).

Le projet actuel est différent de la version précédente : on prévoit toujours de construire une façade vitrée à l'alignement de la rue Royale. Derrière cette façade se trouverait cependant un jardin puis une construction en L de 6 étages abritant au rez-de-chaussée un lounge-bar et des chambres d'hôtel aux étages. Le 6<sup>e</sup> étage serait relié à la suite qui est aménagée dans la tour de l'église.

Les derniers niveaux de la nouvelle construction dépasseraient fortement la toiture de la maison néoclassique à l'angle de la rue Royale/chaussée de Haecht et seraient très visibles. Ils perturberaient la lecture de la toiture en pavillon de la maison d'angle. **Ce nouvel immeuble instaurerait une juxtaposition de volumes qui seraient vus depuis la rue Royale (voir la simulation jointe), la rue Botanique et le Jardin Botanique, ce qui ne serait pas adéquat. La CRMS ne souscrit pas à ce parti.** Le projet précédent était plus discret car le volume se limitait à la hauteur de corniche de la maison et la construction se situait à l'alignement. **La CRMS préconise de retourner pour ce point au projet précédent, y compris pour l'accès à la « suite royale » dans la tour de l'église (immeuble construit à l'alignement avec un gabarit mieux adapté au contexte urbanistique).**

En tout état de cause, si ce nouvel immeuble dépasse la toiture de la maison d'angle, **les volumes visibles depuis l'espace public devront recevoir un traitement plus discret de manière à « se fondre » dans la skyline.**

En ce qui concerne la façade vitrée donnant sur la rue Royale, **la CRMS réitère sa remarque précédente sur le « manque » de traitement architectural. Elle préconise une façade présentant un aspect plus « minéral » présentant un bon équilibre entre les parties pleines et vides.**

La CRMS ne souscrit pas non plus à l'aménagement d'un jardin « de ville » à rue (derrière la façade vitrée), ce qui aurait un caractère peu urbain et peu adapté à la rue Royale.

### **Nouvel immeuble de logements de la rue de la Comète**

Contrairement au projet précédent, ce nouvel immeuble serait destiné à recevoir des logements. Son gabarit, auquel la CRMS avait déjà souscrit, reste cependant quasi-identique, bien que le bâtiment soit légèrement plus profond que dans le projet précédent. L'expression architecturale de la façade à rue a été entièrement revue. Au lieu d'une façade entièrement vitrée (projet précédent), il s'agirait d'une façade enduite (teinte claire) avec des parties en saillie et des balcons. L'expression du rez-de-chaussée est moins « aveugle » que dans le projet précédent et constitue en ce sens une amélioration.

La CRMS n'émet pas de remarques particulières à ce sujet. Elle regrette cependant que le rez-de-chaussée ne comprenne pas de fonctions plus conviviales (on y prévoit presque uniquement des rangements pour vélos...).

### **Aménagements des espaces non-bâties**

#### **La « placette »**

L'espace public à l'angle de la rue Royale et de la chaussée de Haecht serait réaménagé pour y créer une nouvelle « placette ». Les quelques places de parking qui existent à cet endroit seraient supprimés. Le nouvel aménagement aurait comme premier objectif la création d'une boucle pour la dépose des clients devant l'entrée de l'hôtel et la création d'un accès au parking. Il s'agit d'un aménagement purement fonctionnel de cet espace qui servira presque uniquement à l'hôtel. Aucune plantation n'est prévue.

Il est regrettable que l'espace public de cet angle stratégique (témoignant de 2 phases d'urbanisation différentes) soit entièrement dévolu à l'hôtel.

#### **Réaménagement de l'intérieur de l'îlot**

Le nouveau jardin (surélevé ?) qui serait aménagé en intérieur d'îlot semble plus minéralisé que celui prévu dans le projet précédent. Il s'agirait plutôt d'une grande terrasse avec quelques plantations. Tous les arbres existants disparaîtraient, y compris l'arbre remarquable (platane à feuilles d'érable), ce qui était déjà le cas du projet précédent. La Commission réitère sa remarque précédente, à savoir de prévoir **au minimum le remblai d'une quantité de terre arable suffisante sur le parking pour permettre le réaménagement d'un jardin de qualité et pour 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).

### **SUIVI ARCHÉOLOGIQUE DU CHANTIER**

**Le potentiel archéologique du site (vestiges de la seconde enceinte, présence éventuelle de sépultures datant de la révolution belge) nécessitera l'accompagnement des travaux par la cellule archéologie de la Région de Bruxelles-Capitale.**

Veuillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments très distingués.

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à : - S.P.R.B. – D.M.S. : Mme I. Leroy (+ par mail MM. Th. Wauters, H. Lelièvre, Mmes I. Leroy, S. Valcke, M. Muret, N. de Saeger) ;



- S.P.R.B. – D.U. : Mme O. Maroutaëff (+ par mail M. Fr. Timmermans et Mme O. Maroutaëff).