

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibaut Jossart
Directeur
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 20/03/2025

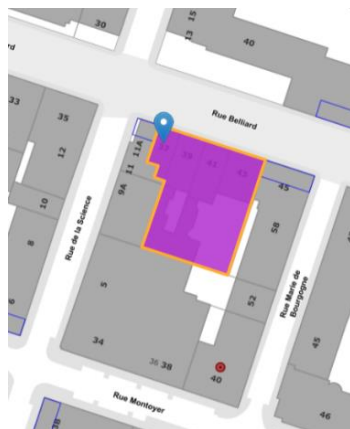
N/Réf. : BXL20934_739_PUN
Gest. : AH
V/Réf. : 2043-0212/08/2025-030PR
Corr. DPC: E. de Sart / A.C. Noel
NOVA : 04/PFU/1969499
Corr. DU: O. Rousseau / J. Doignies

BRUXELLES. Rue de la Science, 9-11 / rue Belliard, 37 - 39
(= ensemble classé des maisons situées rue Belliard, 37-41 /
immeuble d'angle en zone de protection de l'ensemble protégé)
DEMANDE DE PERMIS UNIQUE: Rénover l'immeuble de bureaux par
un gabarit hors sol à R+11 et quatre niveaux de sous-sol ; restaurer
et rénover les maisons de maître classées
Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 26/02/2025

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 26/02/2025, nous vous communiquons l'avis de la CRMS émis en sa séance du 12/03/2025, concernant la demande sous rubrique.



Localisation du projet (© Brugis, © Google Streetview)

CONTEXTE PATRIMONIAL

L'arrêté du 27/10/1994 classe comme ensemble la totalité des immeubles situés rue Belliard 41 et 43 ainsi que les parties suivantes des immeubles 37 et 39 : *la façade avant et les deux salons du premier étage au n° 37 et au n° 39, la façade avant, le passage cocher et la cage d'escalier d'honneur avec puits de lumière.*

Cette enfilade de quatre maisons néoclassiques, dont les numéros 37 et 39 sont concernés par la demande, forme l'un des derniers témoins de l'urbanisation du quartier Léopold, réalisé vers 1850-1860. Le numéro 37 constituait originellement une vaste maison d'angle de six travées donnant sur la rue Belliard. Le retour de façade et les dépendances s'ouvraient sur la rue de la Science. En 1957, l'édifice fut partiellement démolit et remplacé sur l'angle par un immeuble de six niveaux, faisant disparaître la

distribution intérieure ainsi que la remise. Seuls les salons du premier étage ont conservé leurs décors anciens.

Au numéro 39, le passage cocher reste présent dans la travée de droite, donnant accès à un escalier d'honneur monumental. Les autres espaces ont subi d'importantes modifications suite à l'aménagement d'une pharmacie dans les années 1960. Plus tard, le projet *OGIC-Belliard-Science*, vaste complexe de bureaux conçu en 1992 par les bureaux ARC (Philippe De Bloos et Jean-Pierre Hoa) et Atelier d'Architecture Champs Elysées, prévoyait la démolition complète des immeubles néoclassiques. Ceci donna lieu en 1994 au classement en urgence des maisons de maître et à la révision du projet qui fit l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme (*projet Millenium*) en 1995 par les mêmes architectes. Les parties protégées furent restaurées et reconstituées, mais de nouvelles transformations furent apportées aux toitures, façades arrière et des espaces de circulation. Le volume d'angle fut également reconstruit.

L'étude historique annexée à la demande documente l'évolution du bâti et établit une évaluation patrimoniale des éléments à valeur architecturale et historique.

LA DEMANDE



Photo de l'état existant et infographies du projet extraites de la demande

La demande vise la rénovation lourde du complexe de bureaux *Millenium Building*, intégrant les deux maisons classées et le volume d'angle. Le programme conserve la fonction de bureau, hormis dans la rue de la Science où les fonctions seront diversifiées au rez-de-chaussée (coworking, bar, activités commerciales).

Le dossier renseigne les interventions suivantes sur les maisons de maître :

- restaurer les façades et les menuiseries extérieures datant des années 1990 en y intégrant un vitrage plus performant de type sous-vide ; retirer les contre-châssis en PVC ;
- au n° 39, restituer les lucarnes en toiture avant selon le modèle ancien ; restaurer et réaménager le passage cocher, y intégrer un escalier et une rampe pour articuler les espaces attenants, créer des passages vers les fonctions annexes ; restaurer et prolonger l'escalier d'honneur et remplacer son lanterneau par un extracteur de fumée ;
- au n° 37 : restituer la toiture arrière selon la situation historique ; remplacer les lucarnes côté rue par des fenêtres de toit de type cast ; intégrer une large verrière à la partie supérieure du toit avant ; restaurer les salons au premier étage, rouvrir la porte entre les deux salons et reconstruire la polychromie selon la situation historique ; reconstituer la porte d'entrée actuellement condamnée et l'utiliser comme sortie de secours.

Le bâtiment d'angle est démoli et remplacé par une construction R+4, surmontée d'une toiture-terrasse. L'immeuble de bureaux donnant vers la rue de la Science conserve son gabarit, mais en remplacement des volumes diversifiés existants, les façades adoptent une composition et un traitement uniforme en aluminium anodisé gris. Ce même traitement est réservé à la façade latérale, parallèle à la rue Belliard,

dont le retrait central et la verrière éclairant le patio existant disparaissent. À cet endroit, le projet intègre un puits de lumière pour amener la lumière naturelle au sein du complexe et dans les salons classés.

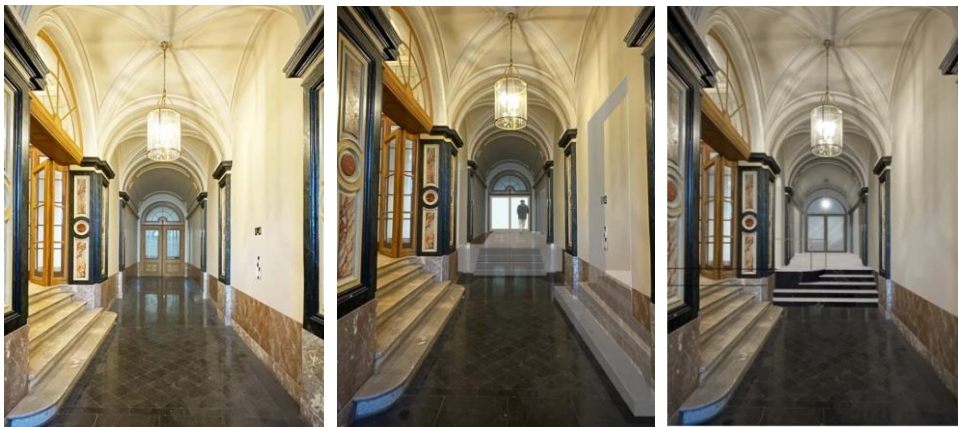
En sa séance du 04/09/2024, la CRMS a émis un avis de principe concernant l'impact de l'opération sur les parties classées des maisons de maître¹. Le projet a fait l'objet d'une réunion de projet organisée le 27/09/2024 au sujet des immeubles de bureaux.

Avis

La CRMS est globalement favorable à l'approche patrimoniale adoptée pour les éléments classés. Les choix de restauration et les principes d'organisation spatiale contribueront à la mise en valeur des zones classées, en leur conférant une nouvelle fonctionnalité et en améliorant les connexions avec l'immeuble de bureaux. Dans cette optique, la réalisation d'un puits de lumière constitue une option intéressante. Toutefois, cette intervention nécessite un travail plus approfondi afin d'optimiser l'apport de lumière naturelle et d'offrir un meilleur dégagement visuel autour des maisons de maître. Cette réflexion s'inscrit plus largement dans la problématique des rapports d'échelle entre le projet global et le bâti patrimonial, qui gagneraient à être mieux intégrés au paysage urbain. Cette opération immobilière offre en effet une opportunité pour créer un contexte plus respectueux du bâti ancien.

➤ Les maisons de maître

Le passage cocher du n° 39 sera équipé, dans sa partie arrière, d'un escalier et d'une rampe pour relier les espaces attenants rendus accessibles par de nouvelles baies.



De gauche à droite : photo de la situation existante, infographie jointe l'avant projet ainsi qu'au dossier de permis, extraites des demandes respectives



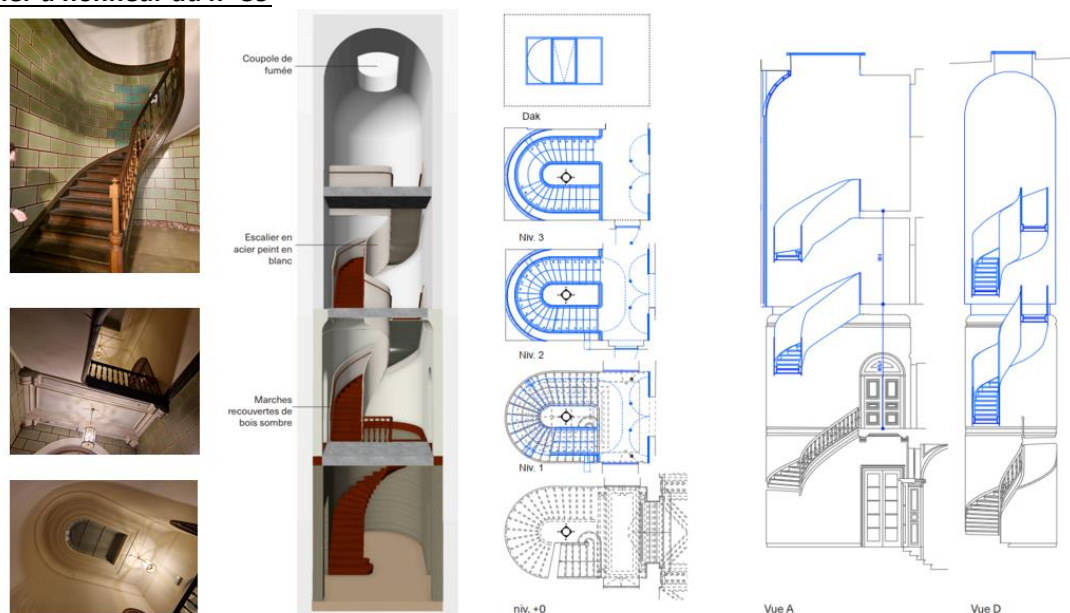
Plan du rez-de-chaussée et coupes du passage cocher, extraits de la demande

¹ https://crms.brussels/sites/default/files/avis/730/BXL20934_730_PREA_Belliardstraat_37_39.pdf

La Commission est favorable aux transformations proposées qui renforcent le rôle du passage cocher comme espace d'accueil, d'accès et de traversée. Elle demande cependant d'améliorer la cohérence spatiale et esthétique de l'ensemble par une intégration plus raffinée et harmonieuse des nouveaux dispositifs, à savoir :

- ajuster l'emprise du nouvel escalier, sans créer un plateau en quart de rond, visuellement inadapté à l'ensemble et à la géométrie linéaire du passage ;
- revoir la matérialité de la zone surélevée et opter partout pour des matériaux de texture et couleur en continuité avec les revêtements de sol actuels (bien que pas d'origine). Tout comme le plateau arrondi, les jeux de couleurs proposés et particulièrement le contraste entre marches et contremarches introduisent une fragmentation visuelle de l'espace qui est incompatible avec les caractéristiques patrimoniales d'un passage cocher. La CRMS demande de revenir à un traitement unitaire et homogène, et estime que l'avant-projet était sur ce volet plus convaincant ;
- améliorer et affiner le dessin de la nouvelle porte en fonction du redimensionnement de la baie dans le fond du passage et réévaluer la nécessité d'une imposte (qui tasse les proportions comparativement à la porte initiale) et d'un traitement entièrement vitré qui, in fine, dénote dans l'ensemble ;
- la CRMS trouve que la création de deux nouveaux passages aussi rapprochés, l'un donnant vers l'ascenseur et l'autre vers la zone du jardin, est très impactant et altère la lisibilité du passage cocher. Elle demande de poursuivre le projet sur ce point pour minimiser l'impact et de revoir le traitement des baies et/ou des menuiseries concernées, dont les dessins ne peuvent être approuvés dans leur état actuel (baie vers l'ascenseur peu judicieusement décalée dans l'arche, proportions et divisions inadaptées de la porte vers le jardin).

L'escalier d'honneur du n° 39



Photos de la situation existante et plans et coupes de la situation projetée extraites de la demande

L'escalier qui mène actuellement au premier étage, sera prolongé en supprimant les volées en béton ajoutées dans les années 1990. La prolongation est prévue dans la continuité de l'escalier ancien, mais en adopte une expression différente (acier et bois). L'escalier d'origine et le hall avec ses parois à imitation bois et faux joints seront restaurés.

La Commission approuve les transformations et le traitement du nouvel escalier. Bien qu'elle regrette que l'ancien lanterneau ne soit pas récupéré dans le projet, elle ne s'oppose pas à son remplacement (dispositif combiné avec l'extracteur de fumée), pour autant que l'apport de lumière zénithale ne soit pas réduit par rapport à la situation existante.

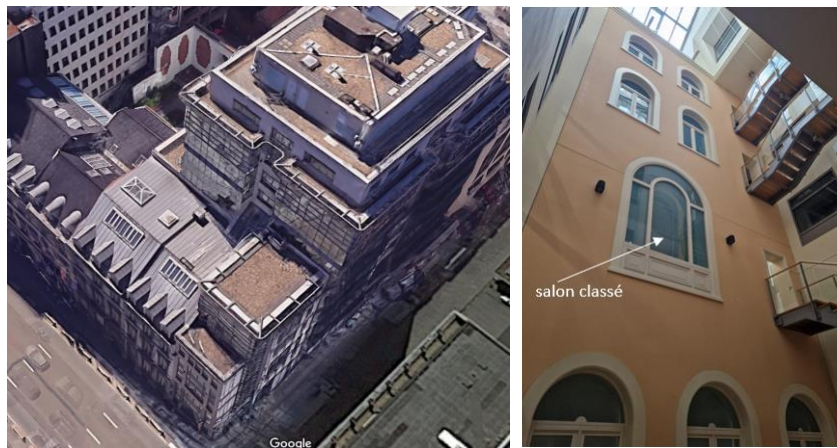
La restauration des façades et des salons classés

La Commission demande de compléter le dossier de restauration sur les points suivants :

- préciser la palette de couleurs pour la restauration des salons et déterminer les teintes en fonction d'études stratigraphiques plus précises sur des éléments de décors ;
- préciser les dessins des nouvelles portes créées dans le mitoyen entre les deux maisons de maître, opter pour une intégration fine et soignée des nouvelles menuiseries et conserver la lisibilité des limites parcellaires des deux entités ;
- restituer à l'identique les éléments manquants des corniches ;
- repeindre les menuiseries et la corniche dans les couleurs d'origine déterminées en fonction des études stratigraphiques.

De manière générale, la Commission demande de soumettre toutes les informations complémentaires relatives aux maisons de maître, ainsi que les dessins et détails techniques pour accord préalable à la DPC, qui devra assurer le suivi du chantier.

➤ **L'articulation des maisons de maître avec l'immeuble de bureaux de la rue de la Science**



Photos de la situation existante (© Google Streetview et extraite de la demande)



Axonométrie et coupe de la situation projetée extraites de la demande

Comparé à l'avant-projet, les seules modifications extérieures apportées à l'immeuble de bureaux concernent le traitement et la couleur des façades. Cette évolution ne répond pas aux remarques formulées en réunion de projet sur les propositions antérieures. La Commission estime que le projet demeure peu convaincant en termes de gabarit et de traitement architectural (monotonie des couleurs

et des matériaux, caractère répétitif). Elle demande de poursuivre le projet en s'inspirant davantage du bâtiment existant, dont le jeu d'échelle et de volumes s'intègre plus harmonieusement au contexte patrimonial, architectural et urbanistique.

La CRMS demande en particulier de retravailler la façade latérale du futur immeuble, dont le traitement monolithique aura pour effet « d'écraser » les gabarits historiques de la rue Belliard. De plus, son développement en surplomb du **puits de lumière** central compromet l'apport de lumière naturelle au cœur du complexe, alors que ce dispositif est conçu pour optimiser cet éclairage.

À la différence du patio existant, plus grand et éclairé par un lanterneau, le futur puits de lumière de forme conique prend jour latéralement, ce qui motive la restitution de la toiture arrière du n° 37. Bien que le concept du puits de lumière soit une option architecturalement intéressante, la Commission doute que cette configuration garantisse un éclairage naturel suffisant du salon classé et assure un dégagement visuel adéquat à l'arrière de la maison de maître. De plus, le choix de revêtir les parois du puits de miroirs, destinés à amplifier la réflexion lumineuse, pourrait entraîner une fragmentation visuelle de la façade arrière, nuisant ainsi à la lecture cohérente des volumes historiques.

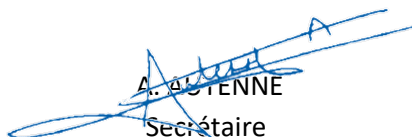
➤ **Le bâtiment d'angle compris dans la zone de protection de l'ensemble classé**

Le projet prévoit la démolition de l'immeuble d'angle et son remplacement par une construction de gabarit similaire. Ses façades vitrées seraient rythmées par des allèges métalliques de couleur ivoire, élément nouveau par rapport à l'avant-projet.

La Commission estime que cette construction est peu adaptée à son contexte urbain, dénote par rapport à l'enfilade classée et dématérialise l'angle, ce qui ne convient pas d'un point de vue patrimonial puisqu'elle jouxte l'ensemble classé.

Elle demande de fondamentalement retravailler cette partie du projet. Cette adaptation devra tenir compte de son statut spécifique comme bâtiment d'angle et renforcer son rôle de volume de transition entre les strates urbanistiques des rues Belliard et de la Science, conformément à la construction existante qui possède des qualités d'articulations volumétriques et d'échelles intéressantes. Sans présenter des qualités architecturales particulières, la construction d'angle existante s'intègre plus harmonieusement à l'enfilade néoclassique classée, tant par son d'échelle - l'angle formait jusqu'aux années 1950 un ensemble avec le n° 37 – que par son expression et le choix des matériaux de façade. Ces caractéristiques lui confèrent une présence urbaine cohérente à l'échelle de l'ensemble protégé qui devrait être reproduite dans le bâtiment proposé.

Veillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.


A. AUSTENNE
Secrétaire


B. MORITZ
Vice-Président

c.c. à edesart@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be