

Monsieur Christian SIBILDE

DDS & PARTNERS ARCHITECTS

Avenue Louise, 251
1050 BRUXELLES.

V/Réf : votre demande du 13/12/2007
et le dossier de synthèse transmis le 18/12/2007
N/Réf. : AVL/cc/SJN-2.79/s.425
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : SAINT-JOSSE-TEN-NODE – Rues Royale / de la Comète / Traversière / Brialmont – Site de l'Eglise du Gesù. Transformation du site en complexe hôtelier.

En réponse à votre demande du 13 décembre 2007, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis émis par notre Assemblée, en sa séance du 19 décembre 2007, concernant l'objet susmentionné.

1. Historique du dossier

En date du 16/03/2006, la CRMS a rendu un avis défavorable sur le projet de construction d'un complexe hôtelier rue Royale, rue Traversière, rue de la Comète et rue Brialmont qui supposait la destruction complète du bâti à l'exception de l'église transformée en piscine et en lobby pour l'hôtel. Après que le permis d'urbanisme ait été refusé, la Direction de l'Urbanisme régional a mis sur pied un comité d'accompagnement qui a réorienté le projet. Celui-ci a pris comme fondement une série de contraintes données par l'étude historique 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 Brialmont.

Sur cette base, une nouvelle demande de permis a été introduite, sur laquelle la CRMS n'a pas été interrogée et dont elle n'a pas eu connaissance jusqu'ici. Cette demande de permis a été suivie du dépôt, par l'association Pétition Patrimoine, d'une pétition demandant l'ouverture d'enquête préalable au classement de l'ensemble constitué par l'église (architectes Louis Pavot, 1860-1865 et Antoine Courtens, 1935-1940), le bâtiment de la rue Traversière (architecte Edmond Serneels, 1929-31), le bâtiment néogothique de la rue de la Comète (arch G. Van Ophem. 1890 et 1897) et l'intérieur de l'îlot qui compte un chêne remarquable. En date du 5 juillet 2007, la CRMS rendait un avis favorable sur l'ouverture de l'enquête préalable au classement de cet ensemble en demandant de mettre l'enquête à profit pour préciser l'étendue exacte du classement. L'enquête ayant été ouverte par le Gouvernement par arrêté du 04/10/2007, tous les effets du classement sont d'application pour les bâtiments concernés par cet arrêté. La procédure de demande de permis d'urbanisme initiée n'est plus adéquate : elle est aujourd'hui suspendue. L'introduction d'une demande de permis unique est nécessaire pour modifier un bien classé ou en cours de procédure de classement.

C'est dans ce cadre que la CRMS a été saisie, le 13 décembre 2007, d'une demande d'avis de principe des auteurs de projet sur le dossier de demande de permis d'urbanisme qu'ils ont introduit l'été passé. Sans préjuger du fait que cette demande de permis ne répond pas à la procédure

prescrite par le Cobat, la CRMS a attentivement examiné le dossier lors de sa séance du 19 décembre 2007 et rendu un avis de principe sur le dossier.

Le projet est développé par un hôtelier suisse qui propose d'intégrer un complexe de 150 chambres dans une partie de l'îlot compris entre les rue 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, afin de conserver l'essentiel des espaces significatifs de ces édifices. Le parti adopté se fonde sur l'étude historique qui a été effectuée à leur initiative. Cette étude, très complète, repose sur des recherches bibliographiques et iconographiques poussées dans les fonds d'archives publics et privés. Elle n'a pas porté sur l'examen de l'aspect physique et matériel des constructions, mais permet de se faire une idée précise de l'intérêt des diverses constructions concernées par le projet introduit.

2. 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 Ophem (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.

3. Précisions apportées par la CRMS sur l'étendue du classement

Les informations apportées par l'étude permettent de cerner plus exactement l'intérêt respectif des différents bâtiments existants. Dans l'ordre d'importance, les constructions de l'angle formé par la rue Royale et la chaussée de Haecht, l'église et le bâtiment néogothique élevé à l'angle des rues de la Comète et Brialmont en constituent les réalisations principales et méritant une protection. Ces édifices, altérés par diverses transformations et par des dégradations récentes (enlèvement et arrachement des sculptures et décors religieux par les jésuites lors de la vente de leur église, division de la chapelle de la rue de la Comète, cloisonnements de la maison de la rue Royale, etc.), devraient être protégés pour partie, de manière à encourager la conservation et la remise en valeur de leurs façades, de leurs structures et de leurs principales qualités spatiales. Ces dernières sont précisées de la manière suivante :

- pour l'angle de la rue Royale : le passage cocher, la cage d'escalier et la distribution en 4 pièces par plateau
- pour l'église : la totalité de l'espace intérieur

- pour l'édifice néogothique de Van Opphem : la totalité de l'espace intérieur de la grande salle du rez-de-chaussée et l'espace intérieur de la chapelle aux 1^{er} et 2^e étage.

L'immeuble édifié par l'architecte Serneels rue Traversière n'est certes pas dénué d'intérêt – en particulier pour ce qui concerne sa façade, qui articule assez habilement le gabarit élevé de la résidence des Jésuites sur la placette rectangulaire qui donne sur la rue Royale – mais il s'agit d'une construction simple et rationnelle, qui ne présente pas un caractère exceptionnel. Il en va de même pour les petites constructions annexes édifiées en intérieur d'îlot et pour la maison entre mitoyens située rue de Brialmont. Les constructions utilitaires de la rue de la Comète ne présentent aucun intérêt. L'intérieur de l'îlot pourrait être mis en valeur et possède un très bel arbre. Toutefois, il ne mérite pas un classement spécifique.

Conclusion :

- La CRMS propose de restreindre l'étendue de la protection proposée en ouverture d'enquête aux façades, toitures et structures de deux édifices : l'église et le bâtiment néogothique de la rue de la Comète. Dans ces bâtiments, elle propose le classement de l'espace intérieur de l'église du Gesù, le classement de la grande salle du rez-de-chaussée du bâtiment néogothique ainsi que le classement de l'espace intérieur de la chapelle se développant aux 1^{er} et 2^e étages.
- Par ailleurs, la CRMS étudie la proposition d'ouverture l'enquête préalable au classement du n°169-173 de la rue Royale (5 travées) et des n°2 à 6 de la chaussée de Haecht (8 travées + 3 travées de l'ancienne annexe) pour leurs façades, toitures et structure ainsi que le passage cocher et la cage d'escalier du 169-173 rue Royale. En effet, ces bâtiments ne sont pas mentionnés dans la procédure d'ouverture d'enquête actuelle.

4. Avis de principe la CRMS sur la demande de PU introduite

Le projet se fonde sur la documentation et les conclusions de l'étude. Il vise à réutiliser les édifices les plus remarquables en y implantant des activités assez aisément adaptables 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. Même si des améliorations peuvent être apportées à certaines propositions actuelles (ce que la CRMS suggère ci-dessous), elles 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 pour 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 de la rue 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 ; réaménagement d'un jardin intérieur de plus petites dimensions.

La CRMS estime que le projet a favorablement évolué, en particulier pour les aspects qui concernent le patrimoine. Elle émet un avis favorable sur les grandes lignes du parti d'intervention. Dans ce cadre, elle fait état de certains conseils et réserves relatives à la réutilisation des édifices

conservés et à l'amélioration de leurs qualités intrinsèques (de façon à leur restituer leur sens). Elle émet aussi des suggestions sur les nouvelles interventions prévues dans le tissu urbain et à l'intérieur de l'îlot.

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 du chœur de l'église pour y ménager une vue et un accès direct à partir du jardin et de la rue de la Comète. Cette intervention, qui est à éviter absolument, pourrait judicieusement être 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 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 ; 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 ;
- 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 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 spatiale de la grande salle du rez-de-chaussée et de la chapelle aux 1^{er} et 2^e étages devra être améliorée

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

- Le passage cocher de la maison mérite d'être restauré, y compris pour ses éléments de décors.
- On pourrait, sans grandes modifications, conserver davantage la structure intérieure d'origine.
- La modification des anciennes annexes rue Traversière ne porte pas à conséquence.

d) Les nouvelles interventions :

- *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.
- *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.
- *Construction rue Brialmont* : le projet n'appelle pas de remarque.
- *Reconstruction d'un nouveau bâtiment rue Traversière*, derrière la façade à rue de 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 chambre 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.

- *Réaménagement de l'intérieur de l'îlot* supposant 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).

5. Conclusion :

- Classement : Après analyse minutieuse de l'étude historique et de ses conclusions, la CRMS a décidé d'une part de restreindre l'étendue de la protection demandée lors de l'ouverture d'enquête préalable au classement comme précisé ci-dessus. D'autre part, elle se propose de demander le classement des maisons situées 169-173, rue Royale et 2 à 6, chaussée de Haecht, pour les raisons évoquées plus haut.

- Avis de principe sur la demande de PU : la CRMS rend un avis favorable sur le parti du projet tout en effectuant un certain nombre de suggestions et d'observations (voir ci-dessus) contribuant à la remise en valeur d'un ensemble dont l'intérêt historique, urbanistique et architectural est exceptionnel.

- Les potentialités archéologiques du sites (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, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président