

VILLE DE BRUXELLES
M. D. DE SAEGER
Département Urbanisme
Plans et autorisations
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

V/Réf. : 1i/11
N/Réf. : AVL/AH/BXL-2.1137/S.495
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue Belliard, 19-23 / rue de l'Industrie. Projet de transformation et de changement d'affectation partiel en logement, de rénovation des façades classées de 3 hôtels de maître et de construction d'un hôtel de 110 chambres Demande de permis modificatif. Demande d'avis de la Commission de Concertation.
Dossier traité par G. Van Nerom

En réponse à votre courrier du 27 janvier 2011 sous référence, réceptionné le 31 janvier dernier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 16 février 2011 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé les **remarques** suivantes.

La présente demande vise la modification du permis unique délivré le 17/04/2009. Celui-ci portait sur la transformation et la réaffectation partielle en logement des n°21 et 23 rue Belliard, la rénovation des façades classées des trois hôtels de maître (n°s 19, 21 et 23) et la construction d'un hôtel de 110 chambres donnant dans la rue de l'Industrie.

Les modifications concernent les fondations et les sous-sols, dont ceux du 21 rue Belliard ainsi que les menuiseries extérieures et la toiture de l'hôtel. Elles portent également sur les techniques spéciales, y compris le déplacement de gaines et la pose de faux-plafonds dans les maisons de maître. Le projet est en cours de réalisation. La demande vise donc la régularisation d'une situation déjà partiellement réalisée.

Les modifications concernent aussi bien le nouvel immeuble hôtelier que les maisons de la rue Belliard, bien qu'elles ne touchent pas aux façades classées. C'est ce qu'à invoqué le

demandeur pour abandonner la procédure de permis unique de la demande initiale au profit d'une simple demande de permis d'urbanisme introduite à la Ville de Bruxelles.

Ceci est contraire à la ligne de conduite adoptée par la Région bruxelloise, qui consiste à gérer par le permis unique toute intervention sur un bien protégé, qu'il soit classé pour totalité ou pour partie comme dans le cas présent.

Cette procédure doit évidemment être respectée dans le cas d'une demande de permis modificatif d'un permis unique. La démarche adoptée par le demandeur présente non seulement une incohérence sur le plan juridique mais le changement de la procédure en cours de projet entrave aussi la bonne gestion et le suivi des travaux. Ainsi, la demande actuelle remet en question certains aspects qui résultent de négociations particulières menées par la DU, auxquelles la Ville n'était pas associée (proéminence des nouvelles toitures). Le fait que les maisons de maître sont actuellement en vente rend la situation encore plus compliquée et confirme le besoin de transparence dans la gestion des demandes (la vente du n° 19 vient d'être conclue).

La CRMS demande donc de retirer le dossier et d'introduire une demande de permis unique en bonne et due forme auprès de la Direction régionale de l'Urbanisme. En attendant, elle formule les remarques suivantes sur le projet.

La demande porte sur:

- la mise au point des techniques de fondation et le réaménagement de l'étage en sous-sol du nouvel immeuble. Les caves sont étendues vers la rue Belliard et la façade arrière du n° 21 est partiellement reprise en sous-œuvre.
- Les trémies techniques et l'aménagement des toitures sont adaptés en fonction des nouveaux dispositifs HVAC.
- Des faux-plafonds sont installés dans les logements de la rue Belliard.
- Des grilles d'aération sont intégrées aux châssis de fenêtre du nouvel immeuble et les garde-corps sont adaptés selon les normes de sécurité.
- A la différence des plans approuvés en 2009, les terrasses du dernier étage du nouvel immeuble (niveau +8) sont recouvertes par une toiture, ce qui accuse le couronnement de l'immeuble.

Ce dernier point avait fait l'objet d'importantes négociations pendant l'élaboration du projet. A la demande de la CRMS, le porte-à-faux de l'auvent de l'étage supérieur de l'hôtel avait été réduit pour diminuer la présence du dernier niveau. En effet, les parties élevées du nouvel immeuble constituent l'arrière-plan sur lequel le bâtiment d'angle de la rue Belliard se détachera dorénavant. Cet amendement avait été négocié par la Région via l'article 191 du Cobat. La présente demande revient sur ce point et les plans actuels vont dans le sens opposé.

La Commission émet un avis défavorable sur cette modification car elle porte atteinte à lisibilité des biens protégés depuis la rue Belliard et remet en question le permis initial.

Dans son avis conforme du 19/11/2008, la Commission avait insisté pour que les espaces significatifs des maisons de maître fassent l'objet d'aménagements et de restaurations soignés et respectueux du patrimoine. Elle demandait d'être particulièrement attentif à ne pas les masquer par des faux plafonds et des gainages divers. ***L'installation de faux-plafonds, qui fait l'objet de la présente demande, est donc formellement refusée par la CRMS.***

Les modifications prévues en sous-sol des maisons de maître (partie du projet déjà mis en œuvre) sont également inacceptables sur le plan patrimonial. Elles ne devraient pas être régularisées. Par rapport au projet initial, les caves du nouvel hôtel se sont étendues en direction de la rue Belliard et la façade arrière du n° 21 a été reprise en sous-œuvre. Les caves de l'hôtel sont aménagées sous la maison qui perd ainsi son indépendance structurelle et fonctionnelle. Or, l'expérience montre que l'insertion d'éléments patrimoniaux dans de grands ensembles entraîne des difficultés pour leur gestion et leur conservation à moyen et à long terme. De quelle manière cet aspect sera-t-il géré suite à la vente des maisons de la rue Belliard ?

Les autres transformations du projet d'hôtel résultent essentiellement de la mise au point des techniques spéciales et de la climatisation en particulier.

Bien qu'il s'agisse à première vue d'interventions ponctuelles, ces modifications augmentent l'impact du nouvel immeuble sur l'espace public et le rendent plus envahissant sur le plan visuel. C'est notamment le cas des grilles d'aération qui semblent intégrées dans les châssis de fenêtres. Des grilles sont également prévues dans le bas des portes donnant vers la rue de l'Industrie ce qui n'améliore pas l'interface avec la rue.

Les auteurs de projet auraient pu éviter ces changements si les études techniques avaient dès l'abord été intégrées au projet.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

A. de SAN
Présidente f.f.

c.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme S. Valcke) / A.A.T.L. – D.U. (M. Fr. Timmermans)