

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 28/05/2026

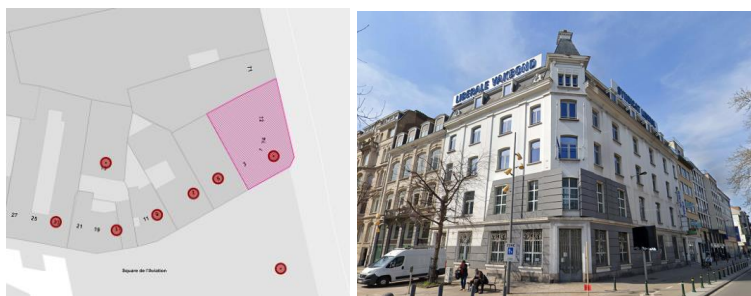
N/Réf. : AND20052_759_PUN
Gest. : KD/AT-MdR
V/Réf. : 2003-0054/02/2024-464PR
Corr DPC: Anne Totelin
Michele Di Rosa
NOVA : 01/PFU/1959255
Corr DU: A. HANSON / F. Gnamlin

ANDERLECHT. Square de l'Aviation 1 - 3 Boulevard Poincaré 72 - 74 Ancien immeuble Constantia (arch. Fr. KIELBAEY, 1911 / arch. J. DEWITTE, M. PRADIER et J. DEPRez, 1929-1930 / arch. A. et J. POLAK, 1956 / arch. CORDEMANS et FRESON, 1997-1998) (= salle de réception, y compris la coupole hexagonale, de l'ancien bâtiment Constantia classée comme monument / immeuble à l'inventaire)
PERMIS UNIQUE : transformer un bâtiment de bureaux en un hôtel comprenant 48 chambres
Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 29/04/2026

Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 29/04/2026, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 13/05/2026, concernant la demande sous rubrique.



Localisation © Brugsis et vue de l'immeuble depuis le boulevard Poincaré (© Google maps)

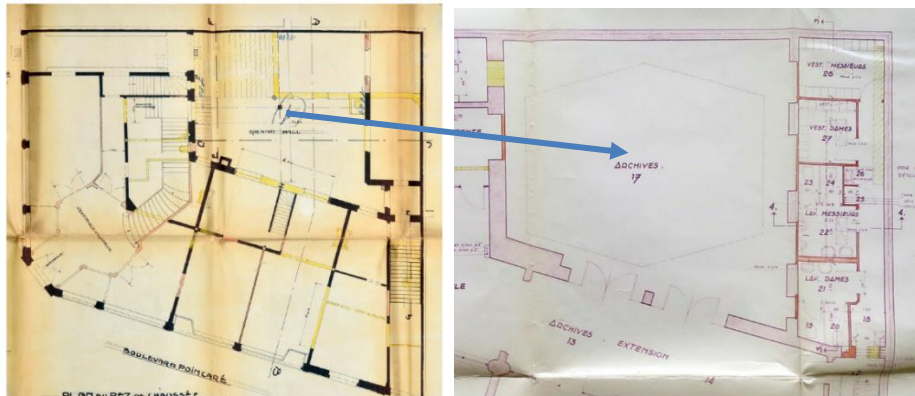


Vue de la coupole et ses 13.000 pavés translucides fabriqués par les Cristalleries du Val-Saint-Lambert (extrait du dossier)

CONTEXTE

La demande concerne l'ancien immeuble Constantia, sis square de l'Aviation, 1-3, à l'angle du boulevard Poincaré. Il est repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale. La salle de réception, y compris la coupole hexagonale, est classée comme monument en raison de son intérêt historique, artistique, esthétique et technique (AG 11/12/2025).

L'immeuble de style éclectique, siège de la société d'assurances Constantia, fut édifié en 1911 par l'architecte Fr. Kielbaey, et comprenait à l'origine des bureaux, des commerces et des logements. En 1929-1930, l'ancienne salle de réception a été aménagée à l'arrière, par l'architecte J. Dewitte, probablement en collaboration avec les architectes parisiens M. Pradier et J. Deprez. Des transformations ont par la suite été réalisées aux façades. En 1956, les architectes A. et J. Polak effectuent diverses transformations et le «grand hall» arrière sert désormais de salle d'archives.



Modifications de 1929-30 et de 1952 (extrait du dossier)

Acquis par la Centrale Générale des Syndicats Libéraux de Belgique, le bâtiment est rénové en 1997-1998 et la façade fait l'objet d'une intervention postmoderne sur l'angle (arch. CORDEMANNS et FRESON). La salle arrière, convertie en salle de réunion, est remise en valeur et sa coupole dégagée.

La salle de réception est aménagée en style Art Déco, avec un décor homogène : les portes d'accès vitrées, ornées de décors métalliques, les hautes plinthes en marbre, les panneaux muraux ainsi que les frises situées sous le tambour de la coupole participent pleinement à l'unité artistique et à la cohérence esthétique de l'espace. Élément patrimonial majeur, la coupole culmine à 6,20 m de hauteur et est composée de trois hexagones concentriques en béton intégrant environ 13 000 pavés circulaires translucides demi-cristal (système Dindeleux), fabriqués par les Cristalleries du Val-Saint-Lambert. Par son caractère novateur et sa mise en œuvre technique, elle représente une réalisation pionnière dans l'histoire de l'architecture moderne à Bruxelles.

OBJET DE LA DEMANDE ET AVIS DE LA CRMS

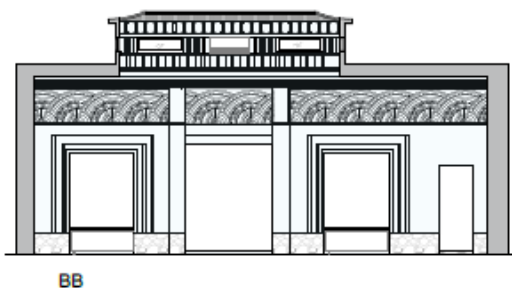
Le 12/06/2024, la CRMS a participé à une réunion de projet concernant un projet de rénovation de l'immeuble dans le but d'y créer du logement étudiant. Ce projet ayant été abandonné, la présente demande vise à transformer le bâtiment de bureaux en un hôtel comprenant 48 chambres.

SALLE DE RÉCEPTION ET COUPOLE : Avis conforme

Changement d'affectation de la salle de réception classée

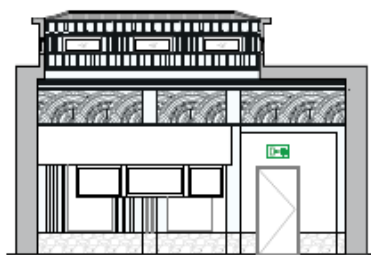
Dans le cadre de l'affectation hôtelière projetée de l'immeuble (actuellement bureaux), la salle serait destinée à accueillir des événements ainsi que le service du petit-déjeuner.

Les cabines de traduction simultanée installées dans les années 1997-98 seraient supprimées, ce qui permettrait de restituer à la façade intérieure une configuration cohérente avec son état d'origine (cf. coupe DD).



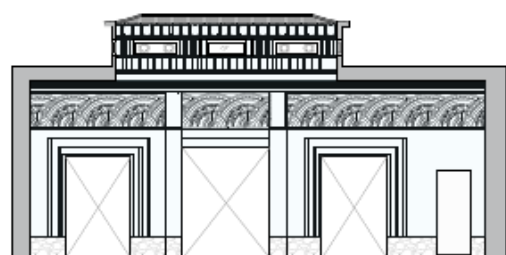
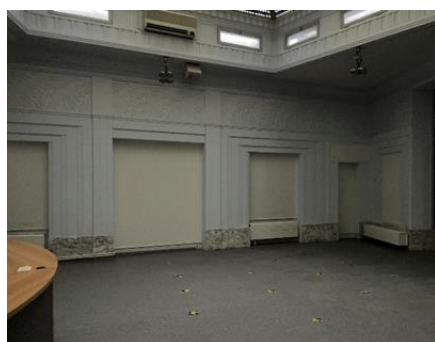
BB

Coupe BB – état actuel



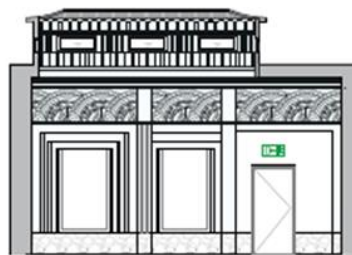
DD

Coupe DD – état actuel



BB

Coupe BB – Projet



DD

Coupe DD – Projet

(Extraits du dossier)

Les baies de la façade opposée, vraisemblablement obturées en 1956, seraient rouvertes afin d'établir la communication entre la grande salle, l'espace buffet et la cuisine (cf. coupe BB).

Ces interventions impliqueraient la reprise des maçonneries, avec restitution des encadrements conformément au dessin des moulures conservées sur les autres parois de la salle. Les finitions seront réalisées en cohérence avec les conclusions de l'étude stratigraphique. Enfin, la grande salle sera précédée d'un foyer de dimensions plus importantes que l'espace actuellement existant, contribuant à une meilleure lisibilité et cohérence patrimoniale de l'ensemble.

La CRMS estime que le changement d'usage de l'ancienne salle de réception, actuellement utilisée comme salle de réunion d'un immeuble de bureaux (affectation de droit), en salle de petit-déjeuner et d'événements d'un hôtel (affectation projetée) permet de retrouver et de revaloriser l'espace classé. Elle émet un avis conforme favorable sur ce changement d'affectation et formule des conditions concernant la restauration/restitution de la coupole et des décors et l'intégration des techniques.

Restauration/restitution de la salle classée

Aucune intervention structurelle n'est prévue sur la coupole. Actuellement en bon état, elle serait nettoyée à sec par micro-gommage. Les fissures seraient colmatées (mortier silicaté coloré), les pavés de verres seraient dépoussiérés manuellement et ponctuellement remplacés (+ reprise des joints au mortier

minéral). **Avant toute opération de nettoyage de la coupole à sec par micro-gommage, la CRMS demande de réaliser un essai sur une zone test. Si cet essai révèle que le traitement altère ou endommage la surface, le procédé sera abandonné au profit d'une méthode alternative, spécifiquement adaptée à la nature et à l'état du support. Les résultats seront soumis à l'approbation préalable de la DPC.**

En ce qui concerne les murs et les cadres en plâtre, le projet prévoit de retrouver les couleurs d'origine révélées par l'étude stratigraphique après la suppression manuelle des repeints acryliques, la consolidation des enduits, la reconstitution des lacunes et l'application de peintures minérales. Le projet prévoit également la remise en évidence du revêtement de sol probablement d'origine, soit un carrelage en grès cérame pressé beige clair et rouge-brun flammée mouchetés, aujourd'hui couvert par du vinyle. Les ferronneries des portes en fer forgé donnant accès à la grande salle seront décapées, traitées contre la corrosion et retrouveront leur couleur d'origine conformes à l'étude stratigraphique (noir profond RAL 9011). **La CRMS souscrit aux interventions projetées.**

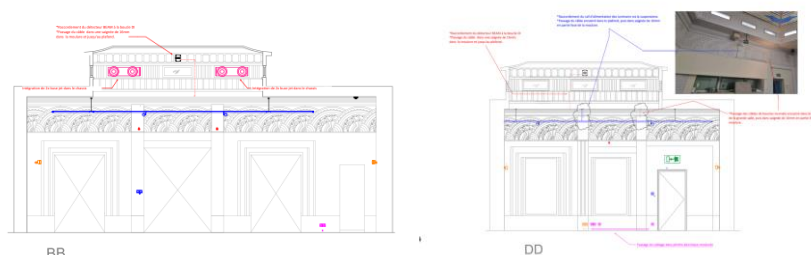


Vue des portes d'accès à la grande salle, du tambour de la coupole et des châssis à remplacer (extrait du dossier)

En ce qui concerne les châssis sous la coupole, ceux actuellement en place, en aluminium gris clair, et posés à fleur de la façade intérieure, ne s'harmonisent pas avec le caractère et l'esthétique de la salle. Le projet prévoit de les remplacer par des nouveaux châssis en aluminium thermolaqué, à profils fins et géométrie respectueuse des divisions existantes (finition noir profond RAL 9011), s'inspirant des ferronneries, afin d'assurer la cohérence chromatique et visuelle de l'ensemble. **La CRMS demande de vérifier au préalable la position d'origine des châssis sous la coupole pour déterminer l'implantation similaire pour la pose des nouveaux châssis.**

Insertion des techniques

L'éclairage de la salle est envisagé avec des spots fixés sur un rail (suspendu par un filin métallique) et un luminaire linéaire type led. L'alimentation électrique est réalisée par un câble cheminant en apparent le long d'une des suspensions du luminaire, puis encastré dans le plafond, et ensuite intégré dans une saignée de 16 mm réalisée dans la partie lisse de la moulure.



Intégrations des techniques dans les façades intérieures de la grande salle (extraits du dossier)

La mise en œuvre des techniques requiert des adaptations susceptibles d'impacter les éléments patrimoniaux de la salle. La CRMS n'est en outre pas favorable au parti d'introduire un éclairage artificiel de ce type dans une salle dont la conception repose précisément sur un éclairage naturel zénithal assuré par 13.000 pavés de verre translucides et colorés. Elle demande qu'une réflexion soit menée sur un dispositif d'éclairage indirect par le haut, de manière à respecter au mieux le concept spatial et lumineux d'origine. En tout état de cause, le projet d'éclairage devra être défini sur base d'essais in situ afin de minimiser l'impact visuel des dispositifs techniques et de garantir une mise en valeur harmonieuse des frises ainsi que des couleurs retrouvées.

Concernant les dispositifs de protection incendie (sprinklers, détecteur BEAM, etc.), de manière analogue, les prises électriques et les points lumineux seraient alimentés par des câbles cheminant à travers des percements perpendiculaires aux parois, à l'exception du passage du câblage dans une plinthe électrique moulurée le long de la paroi donnant sur le mur mitoyen. **La CRMS demande de réduire au strict minimum le nombre de câbles, saignées, percements et autres interventions techniques pour limiter leur impact sur les décors patrimoniaux. Elle désapprouve le principe de plinthe électrique apparente, et demande que les câblages soient soit dissimulés derrière le soubassement en marbre, soit intégrés dans le sol, afin de préserver la lisibilité des décors.**

De manière générale, la Commission demande que soient étudiées des dérogations/adaptations aux mesures de protection incendie à toute mesure normée qui impacterait la valeur patrimoniale des parties classées et notamment l'hypothèse d'un compartimentage EI60 de la grande salle, verrière comprise, évoqué dans l'avis défavorable du SIAMU du 26/04/2026, lequel aurait un impact visuel hautement préjudiciable sur la valeur patrimoniale de la coupole et sa verrière. La CRMS insiste sur la nécessité de rechercher des solutions conciliant au mieux les exigences de sécurité du futur hôtel et le maintien des éléments patrimoniaux qui fondent l'intérêt exceptionnel de la salle.

En ce qui concerne la climatisation de la salle, l'air traité (VRV) serait diffusé au moyen de cassettes de climatisation à détente directe à travers des buses de ventilation intégrées dans les châssis (deux par châssis, sur deux des châssis ci-dessus évoqués). **La CRMS désapprouve cette intervention particulièrement inesthétique et très impactante sur l'aspect de la coupole. Elle demande de rechercher des solutions plus harmonieuses et discrètes, en respectant la géométrie des châssis, par exemple par des fentes dans la partie inférieure des châssis.**

FAÇADES (NON CLASSEES) : avis non conforme

La Commission approuve la restitution de l'expression architecturale des façades avant l'insertion du décor postmoderne et l'homogénéisation des châssis de façade.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c.c. à atotelin@urban.brussels ; mdirosa@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels