

S.P.R.B. - B.D.U. - D.M.S.
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 04/pfu/495736
DMS GCR/2043-0158/01/2013-054pr/02urb14
N/réf. : AVL/ah/BXL-2.512-513/s.572
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Avenue Louise, 342-344. Demande de permis unique portant sur la restauration des deux maisons et sur leur transformation en cercle privé. Avis conforme de la CRMS.

Dossier traité par G. Conde-Reis, DMS, et par M.-Z. Van Haeperen, DU.

En réponse à votre courrier du 15 juin 2015 sous référence, réceptionné le 17 juin, nous vous communiquons **l'avis conforme favorable sous réserve** émis par la CRMS en sa séance du 24 juin 2015, concernant l'objet susmentionné.

SYNTHÈSE DE L'AVIS DE LA CRMS

La CRMS approuve le parti général du projet et félicite l'architecte de la précision de son dossier de restauration (parties classées). Elle se prononce favorablement sur l'affectation de la totalité des biens en horéca comme proposé. Suite à l'évolution favorable du projet et en particulier à l'alternative étudiée pour l'ascenseur (voir ci-dessous), ce programme permet, en effet, de préserver l'intérêt patrimonial ainsi que les qualités intrinsèques des maisons. La CRMS estime que, dans ce cas précis, l'article 0.8 du PRAS pourrait s'appliquer à la demande.

Concernant les travaux aux parties classées, la Commission rend un avis conforme favorable sous réserve de :

- limiter le nouvel espace souterrain et de le caller contre le mitoyen de gauche; prévoir un joint de tassement entre le bâti existant (classé) et le local souterrain pour éviter tout ancrage de l'un dans l'autre; conserver une distance de sécurité plus importante que prévu et sur toute la longueur du mitoyen avec la parcelle de l'hôtel Max Hallet;
- réduire autant que possible l'impact visuel des fenêtres de toiture en versant avant : réduire leurs dimensions et les placer dans le bas des versants;
- définir le choix du vitrage en fonction de la performance des façades et de garantir que les performances thermiques des fenêtres restent inférieures à celles de l'enveloppe extérieure pour assurer une bonne hygiène du bâti ;

- préciser la mise en œuvre des contre-châssis du 2^e étage : les munir d'un vitrage mince (voir remarque ci-dessus), en limiter l'impact visuel sur les façades classées et les intégrer adéquatement aux décors intérieurs ;
- réexaminer les interventions proposées pour augmenter la résistance au vent des châssis existant ; ne pas fraiser les montants verticaux ;
- ne pas munir les impostes avec médaillon en façade arrière de vitrage plus épais
- pour la porte-fenêtre de la baie B.0.08, atténuer la surépaisseur des profils des nouveaux ouvrants par rapport aux montants conservés ;
- améliorer l'articulation de la nouvelle terrasse avec la façade existante;

Les interventions aux parties non-classées appellent les observations suivantes :

- le nouvel ascenseur prévu dans la maison de maître devrait être implanté selon la configuration alternative qui figure sur les plans P 100 à 106 datés du 9/07/2013; ceci permettra de conserver la scénographie majestueux du grand hall de l'hôtel de maître, ce qui constituera une plus-value indiscutable pour les espaces de représentation du club;
- la création de liaisons ponctuelles entre les maisons peut être acceptée à condition de réduire les dimensions de certaines baies pour mieux les intégrer aux décors existants.

De manière générale, la DMS devra être associée à toute décision qui restera à valider en cours de chantier à propos des parties classées. La Commission et la Direction des Monuments et des Sites se tiennent également à disposition du demandeur et des auteurs de projet pour accompagner le projet de remise en valeur des espaces intérieurs.

STATUT LÉGAL ET INTÉRÊT PATRIMONIAL DES MAISONS

L'arrêté du 30/03/1989 classe comme monument les façades et toitures des immeubles situés 342 et 344, avenue Louise à Bruxelles. Les biens sont compris dans la zone de protection de la maison Max Hallet hôtel, monument classé dû à Victor Horta et mitoyen au n° 344. Les biens visés sont inscrits en ZICHEE du PRAS.

Réalisées en pierre de Gobertange et en pierre bleue, les façades jumelées conçues par Henri Maquet confèrent aux deux maisons indépendantes une monumentalité qui à l'époque répondait parfaitement au caractère prestigieux de l'avenue Louise.

Les deux maisons ont conservé l'essentiel de leurs décors intérieurs. Le n° 342 répond à la typologie de la maison bourgeoise bruxelloise de la fin du XIX^e siècle. Le n° 344, plus luxueux, présente l'organisation caractéristique des hôtels de maître avec entrée cochère, pièces de réception, escalier et locaux de service. Le décor intérieur du 344 et sa façade arrière ont été remodelés en style Beaux-Arts en 1909. Les salons, qui revêtent une grande valeur patrimoniale, sont richement ornements. Une somptueuse cage d'escalier se déploie au cœur de l'hôtel, orné d'un balcon-palier caractéristique et revêtu de simili-pierre blanche avec garde-corps en fer forgé avec dorures.

Les maisons présentent un bon état général de conservation.

Les recherches en archives effectuées par l'auteur de projet ont permis de retracer l'historique des maisons. Il est repris en annexe du présent avis.

LA DEMANDE ET L'HISTORIQUE DU DOSSIER

Le projet vise la reconversion des deux immeubles en un club privé.

Les interventions suivantes sont prévues sur les parties classées :

- la restauration des menuiseries extérieures et l'ajout de fenêtres de toiture,
- l'isolation des toitures et le renouvellement de la couverture en zinc à tasseaux,
- le nettoyage des façades,

- en façades arrière, la création d'une terrasse au rez-de-chaussée du n° 344 et l'ajout d'un balcon au premier étage du n°342,
- la reprise en sous-œuvre partielle de la façade arrière pour la création d'un espace club en sous-sol, sous la cour intérieure.

A l'intérieur, dans les espaces non-classés, on prévoit :

- les aménagements liés au programme défini par le demandeur: lobby, bar, restaurant, salles de conférence, salle de cinéma, cuisines, bureaux, etc. ; le dispositif en plan existant est en grande partie respecté,
- la réalisation d'un ascenseur dans le n° 344,
- la création à chaque étage de liaisons entre les deux immeubles, dont un accès au n° 342 via le passage cocher du n° 344,
- l'installation de techniques spéciales, dont un système de ventilation mécanique à double-flux.

Les écuries sont rénovées et accueilleront des fonctions secondaires (coiffeur, etc.)

L'historique de la demande est également repris en annexe de l'avis.

AVIS DE LA CRMS

La CRMS approuve le parti général du projet et félicite l'architecte pour la précision de son dossier de restauration des parties classées. Elle rend un avis conforme favorable sur les travaux aux parties classées des maisons moyennant les réserves formulées ci-après.

Elle se prononce aussi favorablement sur l'affectation de la totalité des biens en horéca comme proposé. Ce programme permet de conserver l'organisation des maisons avec leurs circulations verticales, de limiter les interventions sur l'enveloppe extérieure, de conserver dans de bonnes conditions les parties classées ainsi que les décors intérieurs somptueux, en particulier le hall et l'escalier monumental du n° 344.

Cette même approche, qui est pleinement justifiée par l'intérêt des maisons, ne pourrait pas être garantie de la même façon si les maisons étaient reconverties en logement ce qui impliquerait une subdivision des espaces de distribution et un morcellement de l'organisation des espaces de réception.

Le programme proposé semble dès lors adéquat sur le plan patrimonial pour autant que l'étendue des espaces souterrains soit réduite afin de ne prendre aucun risque pour l'hôtel Max Hallet voisin (classé). La CRMS estime que, dans ce cas précis, l'article 0.8 du PRAS pourrait s'appliquer à la demande.

A/ Avis conforme sur les parties classées

Construction en sous-sol et reprise en sous-œuvre de la façade arrière

Un espace club souterrain serait réalisé sous l'entièreté de la cour. Selon les plans, la nouvelle construction souterraine s'écarterait de 4,5m des fondations de l'hôtel Max Hallet et ce sur une longueur 12 m. Les nouvelles fondations auraient 4,5m de profondeur, soit 1,5 plus bas que celles du Max Hallet. L'espace souterrain serait construit au moyen de parois en voiles de béton. Celles-ci seraient réalisées en fouilles blindées et buttées pendant les travaux de terrassement. Du côté gauche ainsi qu'à hauteur des bâtiments avant et arrière, le mur mitoyen et les façades, dont celles des maisons classées, seraient rempiétés.

Selon la CRMS, ces travaux ne peuvent garantir de tout de mouvement d'un ouvrage aussi fragile que le jardin d'hiver trilobé et vitré de l'hôtel Max Hallet. ***Elle ne peut donc approuver la réalisation de l'espace souterrain sur l'étendue proposée.***

Cette partie de l'avenue Louise a été édiflée sur du remblai dont la stabilité est menacée par le poids des immeubles élevés voisins. Par mesure de précaution, l'on devra donc conserver une distance de sécurité plus importante que prévue et sur toute la longueur du mitoyen avec la parcelle de l'hôtel Max Hallet. La reprise en sous-œuvre des façades sera limitée à la seule façade de l'ancienne écurie (avec mangeoires).

Ceci reviendrait à limiter la salle souterraine à un rectangle d'environ 9 m x 12 m, call  contre le mitoyen de gauche. Un joint de tassement sera nécessaire entre le bâti existant et la nouvelle construction souterraine, évitant tout ancrage de l'un dans l'autre. Préalablement à toute intervention, des sondages devront être réalisés afin de vérifier la nature du sol existant.

La toiture

Les toitures des deux maisons seront isolées et recouvertes de zinc à tasseaux conformément à la situation d'origine présumée renseignée par les documents d'archives. En versants avant, de nouvelles fenêtres de toitures seront réalisées pour éclairer les locaux aménagés sous-combles.

La Commission approuve ces travaux à condition de réduire la dimension des ouvertures en toiture avant. Afin d'en diminuer l'impact visuel depuis l'espace public, les fenêtres de toiture devront être installées dans le plan des toitures, le plus bas possible et rapprochées de la corniche.

Les menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures existantes sont en bois (de chêne) peint. Celles du n  342 remontent à 1879 pour la façade avant et à 1905 en façade arrière. Au n  344, elles appartiennent essentiellement à la campagne de rénovation de 1909, tant à l'avant qu'à l'arrière. La datation et l'état de conservation sont décrits dans le bordereau des châssis joints à la demande.

 tant donné que les deux maisons ont en grande partie conservé leurs menuiseries anciennes, le projet adopte la situation existante comme époque de référence pour leur restauration. Les interventions proposées sont :

- × la restauration des deux portes d'entrée et de la porte cochère arrière,
- × la restauration et l'amélioration des performances des châssis de fenêtres en façades avant (type D07) ; ils seront équipés de vitrage feuilleté (U = 3.4),
- × la pose de contre-châssis derrière les fenêtres en façade avant du 2  étage,
- × le renouvellement des soupiraux et des fenêtres d'attique selon le type D09 – avec double vitrage (U= 1.1),
- × en façade arrière du n  344, la restauration et l'amélioration des performances des châssis de 1909 selon le type D08 avec pose de vitrage feuilleté, ainsi que la transformation en porte-fenêtre de la baie B. 0.08,
- × en façade arrière du n  342, la restauration et l'amélioration des performances des châssis de 1905 selon le type D07 ainsi que le renouvellement ponctuel de châssis plus récents équipés de vitrage simple feuilleté.

La CRMS apprécie la qualité et la complétude du bordereau des châssis joint à la demande et souscrit au parti de restauration. Elle formule les remarques ponctuelles suivantes sur ce volet du dossier :

* Des garanties devront être données pour que les nouveaux châssis, munis de double vitrage selon le projet, soient moins isolants que l'enveloppe extérieure et ce pour garantir une bonne hygiène du bâti. Le choix du vitrage sera donc défini en fonction de la performance des façades (valeur U des murs < U des fenêtres). Il est dès lors conseillé d'équiper les nouveaux châssis d'un vitrage mince isolant et non de double vitrage avec U 1.1, comme proposé.

* Cette remarque porte également sur les contre-châssis du 2^e étage, dont la mise en œuvre devra être précisée. Ils devront être munis d'un vitrage mince (voir remarques ci-dessus) et leurs profils devront être les plus fins possibles (éventuellement métalliques ?) pour en limiter l'impact visuel sur les façades classées et pour les intégrer adéquatement aux décors intérieurs. Leur dessin devra être soumis à l'accord préalable de la DMS.

* La Commission approuve les interventions proposées sur les châssis existants mais demande de réexaminer les interventions prévues pour augmenter leur résistance au vent. La pose de nouveaux joints devra se limiter aux parties horizontales et l'on évitera de fraiser les montants verticaux comme proposé, pour ne pas fragiliser les menuiseries.

Les variantes renseignées dans la demande, qui consistent à intervenir sur les profils et à remplacer les ouvertures à gueule de loup par un système de double frappe (plans D07 et 08), devront être écartées.

* Le dessin de la porte-fenêtre réalisée dans la baie B.0.08 devra être amélioré. La surépaisseur des profils des nouveaux ouvrants par rapport aux montants latéraux conservés devra être atténuée pour préserver la cohérence d'ensemble.

* Les impostes avec médaillon des châssis en façade arrière ne devront pas être munies de vitres plus épaisses que les existants ; il s'agirait d'une opération techniquement trop délicate et qui ne garantit pas la bonne conservation des menuiseries en question.

*Les plans définitifs ainsi que les prototypes prévus par le cahier des charges devront être soumis à l'accord préalable de la DMS.

Terrasse en façade arrière du n° 344

Une terrasse serait créée en façade arrière du rez-de-chaussée de l'hôtel de maître, à côté de la porte de jardin existante. Elle serait accessible via la grande baie de la pièce arrière, transformée en porte-fenêtre et reliée au jardin par un nouvel escalier surplombant la cour anglaise et l'escalier qui y mène. Cette intervention donne lieu au surhaussement du mur mitoyen avec la parcelle Max Hallet.

L'ajout d'une terrasse à cet endroit n'appelle pas de remarques sur le plan patrimonial à condition d'améliorer l'articulation de la nouvelle construction avec la façade existante. Tel que proposé, la structure de la terrasse passe devant la baie donnant sur la cour anglaise. L'escalier en pierre qui y mène perdrait une partie de sa fonctionnalité, ce qui doit être évité. Les plans devront être améliorés sur ce point.

B/ Avis indicatif sur les parties non-protégées

Localisation du nouvel ascenseur

La CRMS approuve la localisation du nouvel ascenseur entre les deux noyaux de circulation verticale de l'hôtel de maître. Cependant, comme constaté lors de la visite sur place, cette intervention se ferait au détriment du balcon qui surplombe le hall d'entrée et l'escalier principal. Or, ce dispositif est particulièrement majestueux. Comme demandé par la CRMS, l'architecte a étudié une implantation alternative de l'ascenseur qui serait placé en retrait du petit balcon-palier, et qui permettrait de conserver ce dispositif particulier. Dans ce cas de figure, le volume de l'ascenseur empièterait sur l'ancien local de service situé en annexe, dans lequel débouche aujourd'hui l'escalier de service.

S'il est vrai que cette alternative réduirait la superficie des locaux arrière (jadis locaux de service) à chacun des étages, elle permettrait de conserver la scénographie particulière du grand hall de

l'hôtel de maître, ce qui constituerait une plus-value indiscutable pour les espaces de représentation du club. La Commission estime qu'il s'agirait d'une erreur d'appréciation de faire disparaître cet élément caractéristique au profit d'espaces de moindre intérêt patrimonial, ce qui est le cas des petits salons arrière. Étant donné que l'occupation proposée des immeubles semble déjà assez dense, la réduction des superficies de ces salons arrière ne remet pas en cause l'économie du projet. **La CRMS demande donc de reculer l'ascenseur et de l'implanter selon la configuration alternative qui figure sur les plans P 100 à 106 datés du 9/07/2013, joints à la demande.**

La création de baies dans le mitoyen

L'implantation de baies pour relier les deux maisons entre-elles a été améliorée par rapport à l'avant-projet. **La Commission approuve les interventions proposées mais elle suggère de réduire les dimensions de certaines baies pour mieux les intégrer aux décors existants** (réduire la hauteur des portes du salon 1.07, diminuer en hauteur la nouvelle vers le n° 342 depuis l'entrée cochère).

La Commission et la Direction des Monuments et des Sites se tiennent à disposition pour accompagner le projet, y compris la remise en valeur des espaces intérieurs.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. à : BDU-DU : gestionnaire, concert
BDU-DMS : gestionnaire, Th. Wauters

Historique des maisons :

- 1873 : construction de l'hôtel particulier (n° 344) selon les plans de l'architecte Henri Maquet, pour le compte de M. Stricker,
- 1879 : demande de permis par le même propriétaire pour la construction d'une maison bourgeoise mitoyenne à l'hôtel de maître mais indépendamment de celui-ci – plans également dus à H. Maquet,
- 1905 : extension en façade arrière des deux premiers niveaux du n° 342 ; le troisième étage de l'annexe est plus récent,
- 1905 : remplacement des dépendances implantées sur la parcelle de l'hôtel Max Hallet par de nouvelles écuries / garage automobile en fond de parcelle du n° 344 – construction de type vernaculaire conçue par l'architecte A. Cordyns,
- 1909 : campagne de transformation du n° 344 en style Beaux-Arts : remodelage des espaces, décors adaptés, extension et restructuration de la façade arrière, remplacement des châssis de fenêtre,
- 1936 et 1955 : au 344, transformations mineures au 4^e étage et réalisation de fenêtres d'attique en façade avant (arch. H. Locus).

Historique du dossier

26/06/2013 : avis de principe rendu par la CRMS sur l'esquisse d'avant-projet,
02/08/2013 : visite des lieux en présence de l'auteur de projet, de la CRMS et de la DMS,
11/09/2013 : avis de principe favorable sous réserve sur des plans modifiés,
22/11/2013 : dépose de la demande de permis unique,
décembre 2014 : réalisation du rapport d'incidences.