

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction des Monuments et des Sites
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
C.C.N. Rue du Progrès, 80/boîte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : GCR/2043-0076/04/2018-24pr/01ap18
N/Réf. : JMB/BXL-2.87 /s.616
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Avenue Marnix, 21-22.
Transformation de 2 hôtels de maître en hôtel.
AVIS DE PRINCIPE

En réponse à votre courrier du 03/01/2018, reçu le 03/01/2018, nous vous communiquons *les remarques* émises par notre Assemblée en sa séance du 31/01/2018.

L'arrêté royal du 31 août 1982 classe comme monument l'immeuble sis avenue Marnix n° 21 à Bruxelles.

Les façades avant des n° 20, 21 et 22 sont situées dans la zone de protection du Palais des Académies et de son jardin; ces immeubles sont tous les trois inscrits à l'Inventaire du Patrimoine architectural et repris en zone ZICHEE.

Description des lieux

Construit en 1907 par A. Dierickx (selon le dossier de classement de la DMS) ou par A. Van Hamme (selon l'étude historique jointe au dossier), cet hôtel de maître (n° 21) s'inspire des hôtels particuliers français construits au XVIIIème siècle en style Louis XV. L'intérieur de la maison est soigneusement décoré : les murs et plafonds sont ornés de boiseries vernies et sculptées, de toiles peintes, de revêtements en cuir, des parquets en chêne, des plafonds moulurés, des ferronneries, des tapisseries,... Il semble que plusieurs décors intérieurs (lambris en chêne, cheminées de marbre, etc.) aient été rapportés d'une autre demeure de prestige (château médiéval français?). D'autres décors par contre, de style néo-renaissance par exemple, ont été réalisés sur mesure. Soulignons en particulier la belle et vaste cage d'escalier en pierre de France qui relie les étages principaux et plusieurs pièces d'apparat présentant une haute valeur architecturale, historique et stylistique (au rez-de-chaussée : petit salon et bureau, au premier étage : salon et salle à manger) ainsi que des caves (anciennes salles d'eau – buanderies et cuisines des domestiques) et salles de bain dans leur état d'origine. Une rehausse plutôt disgracieuse a été ajoutée en 1933 impliquant la démolition du versant avant de la toiture d'origine; elle est très visible dès que l'on prend du recul par rapport à la façade.

Cet hôtel de maître se compose d'un corps de logis principal, d'une cour pavée et de dépendances : l'ensemble de la parcelle est donc construit dès son origine et est parfaitement cohérent.

Globalement l'immeuble classé (n° 21) est en bon état de conservation. Quelques pathologies légères sont constatées (fissures, DEP bouchées, etc.), normales pour une maison de cet âge qui a été parfaitement soignée par plusieurs générations d'occupants mais qui est fermée depuis quelque temps.

Le n° 22 est érigé dans un style néo-classique vers 1850 avec de beaux éléments comme la cage d'escalier à l'italienne, trois salons en enfilade avec plafonds moulurés au rez-de-chaussée, lambris en bois et vraisemblablement des parquets sous le revêtement en linoleum actuellement en place. Les étages ont quant à eux été fortement remaniés lors de la réaffectation de l'immeuble en bureaux, de même que la façade arrière. L'arrière de la parcelle est occupé par une cour aménagée qui émerge également sur la parcelle voisine (n° 21) et entourée de hauts murs mitoyens (côté n° 22); les dépendances d'origine ont disparu. Mentionnons que le troisième étage ajouté en 1946 interfère quelque peu l'harmonie de la façade d'origine (les proportions des baies ne sont pas respectées).

Les immeubles n° 20, 21 et 22 forment un front bâti cohérent et authentique, rares exemples subsistant sur ce tronçon de la Petite Ceinture.

Le projet

La demande concerne la réaffectation de l'immeuble classé (n° 21) et de son voisin de gauche (n° 22) en hôtel de standing en les unifiant : il est prévu 20 à 25 chambres, des espaces de spa en cave, une extension *skybar* sur la toiture, une nouvelle façade arrière contemporaine pour le n° 22 avec un rez-de-chaussée entièrement ouvert sur le jardin, un espace extérieur avec jardin à l'arrière. La rehausse existante du n° 21 serait remplacée par un dispositif contemporain; une rehausse serait ajoutée sur le n° 22. Il est également prévu d'ajouter un nouveau volume en fond de parcelle du n° 22. La jonction des deux immeubles se ferait par un percement à chaque niveau dans le mur mitoyen. La principale intervention sur le n° 22 (non classé) consiste à sacrifier l'ancienne cage d'escalier et de la remplacer par deux ascenseurs et une cage d'escalier de secours. De manière générale, le scénario retenu propose de reporter toutes les fonctions plus 'lourdes' de la réaffectation en hôtel sur le n° 22 afin de préserver au maximum les espaces et décors intérieurs de qualité du n° 21 classé.

L'avis de la CRMS

La CRMS ne s'oppose pas sur le principe d'une réaffectation en hôtel, pour autant que le maintien des qualités patrimoniales de l'immeuble classé (n° 21) soit garanti, que les principales qualités de l'immeuble voisin (n° 22) soient maintenues et que la lisibilité du front bâti côté avenue reste cohérent (gabarit et qualité des rehausses des n° 20, 21 et 22).

Il lui semble évident que la réaffectation en hôtel aura des conséquences lourdes sur l'immeuble classé : création d'un spa en sous-sol, le percement du mitoyen à chaque étage, la suppression des salles de bain anciennes et la création de nouvelles, sans compter les câblages électriques nécessaires à plus de confort et l'adaptation aux normes de sécurité obligatoires.

1. La nouvelle rehausse sur le n° 22 et transformation de la rehausse existante sur le n° 21 :

Ces modifications sont acceptables mais la CRMS demande un traitement plus sobre : pas de façades obliques par rapport à l'alignement et une réflexion plus poussée sur l'intégration des matériaux. Elle insiste également pour que l'impact des surhausses à partir de l'espace public garantisse la lisibilité et le maintien d'un gabarit cohérent du front bâti des n° 20, 21 et 22.

La CRMS suggère de lui soumettre plusieurs variantes portant sur l'ensemble des trois immeubles.

2. La nouvelle façade arrière du n° 22 :

La façade actuelle est ancienne même si elle a indéniablement subi des transformations. Les étages actuels du n° 22 se situent plusieurs marches plus haut que le n° 21, ce qui motive sans doute cette démolition-reconstruction.

La CRMS exprime sa préférence pour préserver la façade arrière du n° 22, en bon état de conservation. De nouvelles baies ou des agrandissements pourraient avoir lieu, tout en gardant l'esprit d'une façade classique propre à ces anciens hôtels de maître. La CRMS suggère ici une intervention d'accompagnement mettant sobrement la façade classée du n° 21 en valeur. Pour ce faire, il lui semble possible d'éventuellement transférer les chambres prévues à cet endroit vers l'édicule projeté au fond de la parcelle.

3. La modification des circulations du n° 22 :

La démolition du noyau central existant pour y installer deux ascenseurs (apparemment à doubles faces) et un escalier de secours est regrettable, même si son intention est de préserver le n° 21 classé. Elle entraîne dans son sillage de lourdes transformations dans les salons adjacents du n° 22 dont les murs lambrissés ou moulurés devraient tantôt être déplacés, tantôt détruits. Les plafonds moulurés perdraient par la même occasion leur concordance avec les nouveaux volumes créés.

La CRMS demande d'alléger ces interventions afin de diminuer leur impact et de garantir une lisibilité cohérente des espaces et décors de qualité.

4. L'apport de lumière naturelle au n° 22 :

Il est proposé de créer un patio intérieur au niveau du bel étage. Cette intervention implique la démolition des salons moulurés du bel étage.

La CRMS demande de réétudier cette intervention afin de conserver les qualités patrimoniales des espaces concernés. Elle suggère de prévoir le patio à un niveau plus élevé que le bel étage.

De manière générale, pour ce qui concerne le n° 22, la CRMS défend le principe d'un maintien plus important des caractéristiques du bien au niveau des espaces et des décors de qualité et demande d'adapter le projet dans ce sens.

5. L'aménagement de la cour intérieure et ajout d'une nouvelle construction en fond de parcelle :

Il est proposé de créer un jeu de terrasses avec arbres palissés le long du mitoyen dans la cour arrière; une de ces plateformes serait recouverte de gazon. En outre, un nouveau volume avec des chambres serait construit dans l'alignement des anciennes écuries du n° 21 pour abriter quelques chambres.

La CRMS approuve le principe d'aménagement de cette cour intérieure ainsi que celui de construire un nouveau volume mitoyen aux anciennes écuries du n° 21. Il lui semble par contre que le traitement proposé pourrait être amélioré.

6. Création d'un spa en sous-sol du n° 21 :

La CRMS n'est pas opposée au principe d'installer un spa dans les pièces carrelées des anciennes cuisines et buanderies, entièrement classées et en parfait état de conservation.

Elle demande de mieux étudier les implications réelles de ces installations en comptant que des câblages, des canalisations d'eau, des dispositifs d'évacuation d'air vont devoir être installés dans toutes les pièces.

7. La création d'une salle de fitness dans les anciennes écuries du n° 21 :

Une salle de fitness serait aménagée dans les anciennes écuries. Cependant, pour liaisonner l'espace de spa dans le sous-sol du n° 21 et la salle de fitness dans les écuries, il est proposé de modifier légèrement la configuration des escaliers existants.

La CRMS n'est pas opposée au principe d'installer une salle de fitness dans les anciennes écuries.

8. Les percements dans le mitoyen entre les deux hôtels de maître

Une porte est systématiquement créée dans le mitoyen au niveau du palier, à chaque étage. Il est proposé de les concevoir sous forme de portes dérobées.

La CRMS n'est pas opposée au principe de ces portes moyennant une étude plus complète sur les implications réelles et des propositions plus concrètes. Ce type de porte dérobée existait à cette époque et pourrait donc d'une certaine manière s'intégrer à l'esprit du lieu. Elle suggère également d'étudier la possibilité au bel étage de déplacer le passage projeté dans l'un des salons où de fausses portes en chêne existent déjà (intégrées dans des lambris venant d'une autre demeure).

9. Les exigences de sécurité et de confort :

La CRMS s'interroge sur l'exigence du SIAMU (résistance au feu de 30 minutes) sur les portes d'origine ainsi que sur le sort des châssis et des vitrages. La sauvegarde des décors impose de se soucier du mode d'incorporation des canalisations et câblages. La CRMS précise qu'il s'agira d'exclure tout dispositif de ventilation forcée. Elle demande de mieux étudier cette problématique afin de déterminer des interventions les plus respectueuses possibles pour ce qui concerne les éléments patrimoniaux.

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

A. AUTENNE

Secrétaire

C. FRISQUE

Président f.f.

c.c. : Guy Conde Reis (DMS)