

Madame Vanessa Mosquera
Directrice adjointe
Ville de Bruxelles
Département Urbanisme
Section Autorisations
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf. : M654/2018 (Magali Desreumaux)
N/Réf. : JMB/BXL20087_628_Marnix_20
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Avenue Marnix, 20.
Rénovation, transformation et extension d'une ancienne maison de maître en apart-hotel, un appartement et un espace de co-working.

En réponse à votre courrier du 20/09/2018, reçu le 25/09/2018 nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** formulé par notre Assemblée en sa séance du 24/10/2018.

Situation et description du bien

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.

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

Le n°20 de l'avenue Marnix a été érigé dans les années 1850. L'architecte n'est pas connu et les plans d'origine n'ont pas été retrouvés par l'auteur de l'étude historique qui accompagne la demande. La maison est construite dans un style néoclassique et témoigne d'un réel intérêt historique et patrimonial. La façade avant, le porche et le hall d'entrée principal sont apparemment d'origine. A l'époque, l'entrée se faisait par le porche donnant sur l'avenue Marnix et depuis lequel on accédait à la maison par le hall d'entrée monumental, la cour et les dépendances. L'accès au bâtiment principal s'effectue par un petit escalier à quatre marches en marbre blanc. On accède ensuite au hall d'entrée par une double porte en bois vernie. Le porche ainsi que le hall d'entrée sont des espaces prestigieux qui se caractérisent par des éléments architecturaux de qualité : colonnes moulurées, soubassement en marbre rouge ou marbre blanc, mouluration aux murs et au plafond, revêtement de sol en marbre, balustrade en fer forgé,... Le hall d'entrée est formé d'un escalier d'honneur qui permettait d'accéder au premier étage, à l'origine éclairé par un puits de lumière (lanterneau entre le premier et le deuxième étage). Un escalier secondaire situé sous l'escalier d'honneur permettait aux domestiques d'accéder au sous-sol. Outre le hall d'entrée et le porche, deux autres pièces sont aménagées au rez-de-chaussée. Aux étages, la travée de droite est dédiée à la circulation verticale et la double travée se compose de trois pièces en

enfilade. Plusieurs dépendances sont construites en fond de parcelle. La toiture, spectaculaire bien que transformée en 1957-1958, se compose de trois toitures à deux versants; la partie centrale forme une verrière. Les combles ne sont pas aménagés. Il faut souligner que l'immeuble se trouve plutôt dans un bon état de conservation.

La maison a subi plusieurs transformations et extensions :

- En 1893, par Henri Maquet : construction d'une annexe étroite sur quatre niveaux à l'arrière le long du mur mitoyen du n°21, construction d'une logette en bois en façade arrière au premier étage (aujourd'hui en acier), quelques modifications intérieures;
- En 1921 : projet de percement de baies au premier étage (réalisé?);
- En 1933 – 1953-1954, par Raoul Thilly : transformation du deuxième étage et de la toiture : aménagement en bureaux du deuxième étage et démolition des corps de cheminées, remplacement dans la toiture des deux lanterneaux par une toiture vitrée à deux versants, réalisation d'une toiture vitrée dans les versant intérieurs des deux grandes toitures;
- En 1957 : la cour arrière est réaménagée dans sa configuration actuelle, le sous-sol en archives et des bureaux au rez-de-chaussée, une longue verrière en toiture centrale pour éclairer le rez-de-chaussée;
- En 1979 : les terrains en arrière de parcelle donnant sur la rue de Hornes sont vendus.

Comme le n°20 forme avec les n°21 et 22 un ensemble bâti cohérent et authentique, rares exemples subsistant sur ce tronçon de la Petite Ceinture, il est utile de rappeler brièvement leur intérêt.

Le n° 21 est un hôtel de maître classé comme monument; il a été 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 s'inspire des hôtels particuliers français construits au XVIIIème siècle en style Louis XV.

Le n° 22 est un hôtel de maître 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 des parquets.

Description de la demande

Le projet transforme l'immeuble en appart-hôtel avec un espace co-working et un appartement penthouse. Après plusieurs concertations entre le demandeur du permis et la Cellule du Patrimoine Historique de la Ville de Bruxelles, il a été décidé de ne pas totalement (!) démolir l'immeuble et de conserver la façade à rue, le passage cocher, l'escalier d'honneur et l'escalier en bois (entre le premier et le deuxième étage) ainsi que les éventuels restants historiques des pièces autant que possible. Les pièces à conserver ont été définies et seraient restaurées : la pièce au rez-de-chaussée côté rue, la pièce au rez-de-chaussée côté jardin, les deux pièces en enfilade le long de la façade à rue au premier étage, la grande pièce au premier étage à l'arrière de l'immeuble.

Afin de réaliser le programme voulu, plusieurs interventions lourdes sont demandées :

- L'ajout de noyaux (techniques et circulation) dans la zone intermédiaire entre la porte cochère et le hall d'entrée : nouvel escalier vers l'espace de co-working et escalier d'évacuation qui s'y superpose;
- L'ajout de différentes fonctions techniques (ascenseur, évacuation,...) dans la salle centrale au premier étage afin d'éviter des locaux techniques le long des façades;
- La rénovation profonde du deuxième étage ;
- La rénovation profonde des caves ;

- Le remaniement de la façade arrière, et reconstitution partielle de baies historiques, ajout de nouvelles baies et d'une construction légère en tôle métallique perforée avec des balcons devant la façade existante;
- La suppression des extensions et adaptations postérieures à la construction (env. 1850) à l'arrière et leur remplacement par de nouveaux volumes souterrains; les terrains libérés constitueraient deux patios de verdure;
- La suppression des trois toitures qui datent de 1958 pour permettre une extension « top-up » de quatre étages qui se superposent à l'immeuble historique, devant servir de « médiateur » dans la relation entre l'immeuble classé à gauche (n°21) et l'immeuble mitoyen à droite R+9 (n°19). Cette extension se veut un geste visuel fort, léger, contemporain et mouvementé. Réalisée en tôle métallique perforée en deux tonalités (blanc aux façades le long de l'alignement et du mitoyen, tonalité aluminium naturel aux façades en retrait), elle comprend plusieurs jeux de retrait, décrochages et découpes.

Le volume de rehausse serait composé d'une ossature en acier, indépendante de l'immeuble existant, car les nouvelles charges verticales et de vent ne peuvent être reprises par les maçonneries et fondations existantes. Pour ce faire, il est prévu d'installer 14 colonnes métalliques circulaires pour porter les étages supplémentaires. Celles-ci traversent le bâtiment jusqu'aux fondations où elles sont reprises par des semelles sur mini-pieux. Un dispositif de contreventements tubulaires relie en oblique, du sol au plafond, deux par deux, trois paires de colonnes. La CRMS attire l'attention sur le fait que sur les coupes, les contreventements ne sont figurés que sur la coupe CC aux niveaux rez-de-chaussée et +1.

Avis CRMS

Pour rappel, la CRMS avait émis un avis de principe sur le projet de réaffectation en hôtel, avec transformations et extensions, des n°21 et 22 (JMB/BXL-2.87/s.616 daté du 14/02/2018) dans lequel elle demandait le maintien des qualités patrimoniales existantes, un traitement plus sobre (pas de façades obliques par rapport à l'alignement et une meilleure intégration des matériaux) et insistait pour que l'impact des surhausses à partir de l'espace public garantisse la lisibilité et le maintien cohérent du front bâti des n° 20, 21 et 22. Elle y suggérait d'ailleurs de lui soumettre plusieurs variantes portant sur l'ensemble des trois immeubles. La présente demande (n°20) prétend être indépendante du projet d'hôtel précité (n°21 et 22) mais il n'est pas raisonnable pour la CRMS d'analyser les dossiers indépendamment l'un de l'autre.

Les conséquences imposées par la lourdeur du programme au n°20 auront un impact négatif tant sur la qualité urbanistique et architecturale de l'ensemble du front bâti (n°20, 21 et 22) que sur la valeur intrinsèque (architecturale et patrimoniale) de l'immeuble pris isolément. Le programme souhaité, prétend se limiter à une extension de 7%. Mais si l'on considère un calcul au départ des superficies hors sol, l'augmentation est en réalité de près de 20%. Il serait utile de calculer également le pourcentage des surfaces détruites et de celles reconstruites pour mettre en évidence la démesure de l'intervention par rapport au bâti existant.

La CRMS regrette particulièrement le démontage de la toiture spectaculaire et atypique en trois parties, la démolition de toutes les fondations existantes et la mise en œuvre de travaux structurels spectaculairement lourds et inacceptables sur le plan patrimonial. L'ingénierie semble prendre le dessus sur les possibilités offertes par le bâti existant, dont il convient de rappeler qu'il est en bon état de conservation. La mise en œuvre de 14 colonnes métalliques à partir des fondations et à travers tous les plafonds aura un impact conséquent et non réversible sur la lisibilité, la spatialité et les décors intérieurs, malgré les précautions exprimées dans la note explicative. Elle risque en outre de mettre en péril l'immeuble classé voisin.

La construction de quatre niveaux supplémentaires à partir de la corniche existante perturbe la lecture cohérente du front bâti et ne répond pas à la demande de la CRMS (avis n°21-22) d'un traitement plus sobre et du maintien de la cohérence du front bâti. En effet, le gabarit existant du n°21 classé est relativement préservé d'une impression d'écrasement grâce à l'effet tampon des deux immeubles

mitoyens de gabarits équivalents (n°20 et 22). Le plan de masse proposé va maximiser cette impression d'écrasement sur l'immeuble classé, en rapprochant sa source jusque contre son pignon. Les découpes obliques des trois derniers niveaux de la surhausse accentueraient cet effet.

Si la CRMS ne s'oppose pas au principe de rehausse, elle demande de revoir son gabarit résolument à la baisse, afin qu'il s'harmonise avec les futures surhaussees des n°21 et 22, pas encore accordées, et la mise en œuvre de matériaux qui s'intègrent mieux et plus sobrement à la qualité architecturale de(s) l'immeuble(s) concerné(s).

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. S. Valcke, H. Lelièvre (DMS)
Magali Desreumaux (Ville de Bruxelles) : magali.desreumaux@brucity.be