



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Ville de Bruxelles**  
Département Urbanisme -  
Section Autorisations  
**Madame la Directrice**  
**Vanessa MOSQUERA**  
Boulevard Anspach, 6  
**B - 1000 BRUXELLES**

V/Réf. : M654/2018 (corr. :Magali Desreumaux )  
N/Réf. : AA/JMB/BXL20087\_637\_Marnix\_20  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

**Objet : BRUXELLES. Avenue Marnix, 20**

Demande de permis d'urbanisme portant sur le changement de destination d'un immeuble de bureau en un hôtel, un espace de coworking impliquant le démontage des deux derniers niveaux du bâtiment principal et la reconstruction de trois niveaux, la démolition de l'ensemble des annexes en intérieur d'îlot et la reconstruction d'un volume de liaison, l'aménagement de la zone de cour et jardin, transformations lourdes à l'intérieur des niveaux maintenus - **Avis de la CRMS**

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 02/04/2019, reçu le 03/04/2019, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 24/04/2019.

Étendue de la protection

La façade avant du n°20 forme avec son voisin le n°21 classé et le n°22 un ensemble situé dans la zone de protection du Palais des Académies et de son jardin; les trois immeubles sont inscrits à l'Inventaire et repris en zone ZICHEE.

Historique et description du bien

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 de permis d'urbanisme. La maison est construite dans un style néo-classique 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, à la cour et aux 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, 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

1/5



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

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 versants 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.

Le n°20 forme avec les n°21 et 22 un ensemble bâti cohérent et authentique, qui compte parmi les rares exemples subsistant sur ce tronçon de la Petite Ceinture,.

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 à la D.P.C.) ou par A. Van Hamme (selon l'étude historique jointe au dossier) et 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 parquets.



©google maps

### Historique de la demande

La CRMS a déjà émis un avis sur le projet de transformation en appart-hôtel avec un espace co-working en sa séance du 24/10/2018 (JMB/BXL20087\_628\_Marnix\_20). Les principales interventions concernaient la surhausse de quatre étages et des travaux structurels importants consistant en l'installation de 14 colonnes métalliques traversant l'entièreté du bâtiment. L'avis de la CRMS était fermement défavorable sur l'ampleur de la surhausse et l'impact irréversible sur la lisibilité, la



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

spatialité et les décors intérieurs par la mise en œuvre de 14 colonnes métalliques à partir des fondations.

Par ailleurs, la CRMS avait émis un avis préalable en sa séance du 31/01/2018 sur le projet de jumelage des n°21 et 22 en vue de leur transformation en hôtel. Elle ne s'opposait pas au « principe de 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) ». Concernant les rehausses, la CRMS demandait également « un traitement plus sobre : pas de façades obliques par rapport à l'alignement et une réflexion plus poussée sur l'intégration des matériaux ». Elle insistait 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 suggérait « de lui remettre plusieurs variantes portant sur l'ensemble des trois immeubles ».

L'avis de la CRMS est sollicité à présent sur le n°20 uniquement tandis que la CRMS recommandait vivement de mutualiser / traiter en parallèle les 3 projets.

#### Analyse de la demande

L'actuelle demande propose un programme plus léger aux implications moindres que la demande précédente décrite ci-haut.

Le **programme** d'appart-hôtel comprend sept studios, trois appartements d'une chambre et un appartement de deux chambres. Aucun d'entre eux n'est traversant, ce que la CRMS regrette.

Le **gabarit** présente deux nouveaux niveaux (+3 et +4) au-dessus de la corniche existante, au lieu des quatre niveaux du projet précédent. L'étage +3 est à front d'alignement des étages inférieurs, l'étage +4 est partiellement en recul.

Pour offrir un espace extérieur aux deux studios en façade avant au deuxième étage, deux petites **terrasses – jardin d'hiver** se développent derrière la baie de la travée centrale; la séparation intervient donc au droit du montant central du châssis. Au troisième étage, neuf, la baie centrale est plus large et propose un même dispositif. Le quatrième étage présente une partie bâtie (1/3) à front d'alignement des étages inférieurs et une partie terrasse (2/3) en recul dont une petite toiture jardin.

Concernant la **stabilité**, les nouvelles charges sont conduites vers les fondations par les structures existantes et seront renforcées par micro-pieux, au lieu des 14 colonnes métalliques traversant l'entièreté du bâtiment.

La **nouvelle façade à rue** de la rehausse propose une couche extérieure plutôt transparente en tôle métallique perforée de ton claire qui cache des baies et terrasses.

En **façade arrière**, la façade existante sera couverte d'un enduit lisse tandis que les parties nouvelles seront recouvertes d'un crépi à grains fins afin de rendre lisible la différence entre les parties anciennes et les parties nouvelles.

En **intérieur d'îlot**, les principales interventions concernent surtout la démolition de différentes annexes peu qualitatives et la création d'espaces extérieurs. La volumétrie nouvelle se compose d'un seul niveau duquel deux patios végétalisés émergent. Les façades renouvelées sont vitrées, les châssis en aluminium.

La version adaptée de la note explicative évalue les **éléments patrimoniaux** pièce par pièce et détaille les interventions. Les éléments qui revêtent une qualité patrimoniale importante (façade à rue, passage cocher, hall d'entrée avec escalier d'honneur, pièce au rez-de-chaussée côté rue, pièce au rez-de-chaussée côté jardin, cage d'escalier au premier étage, escalier en bois montant du premier au deuxième étage, les deux pièces en enfilade le long de la façade à rue au premier étage, la grande pièce



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

au premier étage à l'arrière de l'immeuble) seront conservés, les menuiseries de la façade à rue améliorées thermiquement et acoustiquement et refaites à l'identique.

#### Avis

La CRMS salue les modifications qui allègent notablement le projet. Il reste toutefois plusieurs postes qui pourraient améliorer, d'une part, l'impact de la rehausse par rapport à son intégration au bien néoclassique et au dialogue nécessaire avec les rehausses projetées des n°21 et 22, et, d'autre part, le respect à la matière d'origine et plus particulièrement la cohérence du plan au deuxième étage façade à rue.

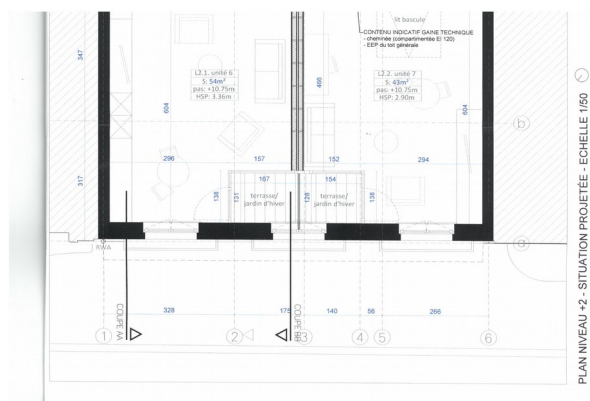
De manière générale, la CRMS continue de regretter la disparition de la toiture spectaculaire et atypique en trois parties. Cette toiture ne bénéficie que d'une faible valeur patrimoniale dans la note descriptive, ce dont la CRMS s'étonne fortement. Un projet mettant en valeur cet élément hors du commun aurait signifié une plus-value patrimoniale non négligeable.

Pour ce qui est du rapport entre les pleins et les vides de la rehausse, la CRMS demande de traiter le nouvel étage +3 à l'identique du +2 existant, c'est-à-dire avec des baies alignées (dimensions identiques) sur celles de la façade d'origine. Elle n'est pas favorable au traitement proposé du dernier étage (+4) partiellement en front d'alignement et lui préfère un véritable retrait, parallèle à l'alignement, sous forme d'une terrasse ouverte, de mitoyen à mitoyen.

La CRMS avait déjà insisté dans ses avis antérieurs sur la nécessaire concertation du présent dossier avec la demande en avis conforme en cours pour les n°21 et 22 pour ce qui concerne les rehausses. En effet, il s'agit pour la CRMS de garantir la lisibilité et le maintien cohérent du front bâti composé par les n°20, 21 et 22 : trois hôtels de maître néoclassiques différents proposant trois rehausses aux déclinaisons différenciées. Elle suggérerait de lui soumettre plusieurs variantes portant sur l'ensemble des trois immeubles. Le présent avis n'engage en rien la CRMS sur les options illustrées par les plans « bis » de la demande, sur lesquelles la CRMS devra émettre un avis conforme ultérieurement.

Les interventions en façade arrière et en intérieur d'îlot s'assimilent à un assainissement qui permet d'offrir des espaces extérieurs de meilleure qualité (patios, verdure, espace) ainsi qu'un apport accru de lumière naturelle et ne suscitent pas de commentaires de la part de la CRMS.

Le plan du deuxième étage côté façade à rue propose la création de deux jardins d'hiver appartenant respectivement à chacun des deux appartements. La cloison entre ces deux terrasses se situe au droit du montant central de la fenêtre centrale ! C'est là l'illustration de la problématique de vouloir aménager deux entités en façade quand la façade n'offre que trois fenêtres. La CRMS est fermement défavorable à ce principe d'aménagement contraire à la typologie de l'hôtel de maître et qui aura comme conséquence une lisibilité faussée en plus du fait que l'intérieur devient extérieur. Elle demande de revoir profondément les aménagements en plan pour éviter ce type de dispositif incongru.



Extrait du plan PU08R2 (plans N +1, +2, +3) du 21/02/2019 © Marge architecten



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN  
Veuillez agréer, Madame la Directrice, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. BUP-DPC : S. Valcke, M. Muret et H. Lelièvre ; BUP-DU : B. Annegarn ;  
Commune : [commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) ;  
Cellule Patrimoine historique : [urb.patrimoine@brucity.be](mailto:urb.patrimoine@brucity.be)