



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

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

V/Réf. : L343/2022 (corr. : Masoom Clémence Numita)

N/Réf. : AA/MB/BXL22810_697_PU_Louise_350-358_TheChoice

Bruxelles, le 30/09/2022

Annexe : /

Objet : BRUXELLES. Avenue Louise, 350-358 – « The Choice ». Demande de permis d'urbanisme portant sur la rénovation d'un immeuble de bureaux : modifier les façades avant et arrière, démolir / reconstruire le dernier étage (R+9) et aménager des toitures vertes et des terrasses.

Avis de la CRMS

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 1/09/2022, nous vous communiquons *l'avis* émis par notre Assemblée en sa séance du 28/09/2022, concernant l'objet sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE

La demande concerne l'immeuble de bureaux « The Choice » situé 350-358, avenue Louise, qui est mitoyen à l'hôtel Max Hallet situé au n° 346. *Conçu en style Art Nouveau par l'architecte Victor Horta en 1902, le bien a été classé comme monument par arrêté du 16/10/1975.*



Localisation du bien © Brugis et photomontage de la situation existante, joint à la demande

Le projet a fait l'objet de deux réunions de projet organisées par Urban les 22/10/2021 et 26/01/2022, en présence notamment de la CRMS et de la DPC. Le 26/11/2021 s'est tenu un workshop intermédiaire, sans la Commission.



Avant-projets respectivement présentés aux réunions de projet de 2021 et 2022

L'opération vise la rénovation lourde de l'immeuble pour le mettre en conformité avec les standards actuels, tout en gardant son affectation de bureaux.



Situation projetée (photomontages joints à la demande)

Les travaux consistent principalement à remplacer l'enveloppe extérieure de l'immeuble. Entièrement vitrées, les nouvelles façades seront fixées sur les structures existantes, conservées et isolées, et seront composées de surfaces en retrait et de volumes en saillie. Composées de manière asymétrique en façade avant, les saillies sont rythmées par des assemblages en aluminium de teinte bronze/cuivre.

Le projet architectural vise aussi à :

- réaménager les 3 niveaux souterrains et partiellement évider le niveau -1 pour aménager un jardin en intérieur d'îlot, en toiture des espaces souterrains ;
- remplacer le dernier étage en recul (+09) par une structure légère vitrée, munie de brise-soleils horizontaux à lamelles et recouverte d'une toiture verte extensive équipée de panneaux photovoltaïques. Les gabarits existants sont légèrement augmentés : l'acrotère de la toiture principale est surhaussé de 40 cm ; celui de l'étage +09, en retrait, est augmenté de 38 cm ;
- réaménager le rez-de-chaussée et le diviser en trois zones : le hall d'entrée aménagé sur une double hauteur, l'espace duplex avec rez-de-jardin, les locaux de service (vélos, poubelles, etc.).

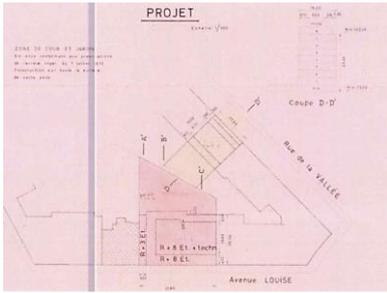
Les espaces de bureaux seront de type fermé ou *open-space*. De manière globale, le projet ambitionne une approche durable : labels BREEAM, gestion des eaux, chauffage et système de refroidissement à pompe à chaleur / neutralité carbone, etc.

AVIS

La CRMS note une évolution positive entre le 1^{er} projet (présenté à la réunion de projet du 22/10/2021) et celui actuellement en cours d'instruction. Elle estime cependant qu'il n'a pas évolué suffisamment suite aux remarques formulées lors la 2^{ème} réunion de projet. A l'analyse du projet actuel, la CRMS est **défavorable à son expression très marquée et estime que l'immeuble doit gagner en sobriété et en retenue, vu sa localisation très sensible en mitoyenneté de l'Hôtel Max Hallet**, qui - chef d'œuvre de Victor Horta, entièrement classé - constitue l'évènement architectural le plus remarquable de l'enfilade.

Ainsi la CRMS demande de revoir le projet pour atteindre une architecture encore plus simple, sobre et « silencieuse » qui contribuera davantage à la valorisation de son voisinage emblématique et d'exception. Parmi les éléments à revoir, la CRMS a listé les éléments suivants :

- L'immeuble de bureaux existant est intéressant dans la mesure où les vitrages de couleur fumée bronze des vitrages, outre leur intérêt patrimonial typique des années 1970, permet une lecture relativement « opaque » de jour (vitrages à effet miroir), mais aussi et de nuit quand le bâtiment est éclairé (NB : le dossier aurait gagné à évaluer les incidences en soirée et de nuit ; les caractéristiques techniques du nouveau vitrage ne sont pas renseignées). La CRMS craint du projet actuel, du fait de vitrer entièrement sans plus aucun filtre, un effet lanterne/phare, ce qui est inadéquat dans le contexte hautement patrimonial. Cette remarque vaut tant pour la façade avant, que latérale et arrière, où la lumière de la splendide verrière trilobée d'Horta ne peut pas être concurrencée ;
- Il convient de renoncer ou fortement simplifier les jeux de saillie et de supprimer le système des deux « cassettes » des façades avant et latérale pour tendre vers une composition contemporaine plus apaisée, aux lignes et formes plus simples (tendre vers une volumétrie plus monolithique) ;
- La face latérale doit être davantage opacifiée sans y reproduire un traitement de façade : il s'agit d'un pignon latéral, quasi en mitoyenneté avec l'immeuble classé ;
- Un raccord et une articulation plus subtile et unifiée devront être prévus, comme c'est le cas du bâtiment actuel, avec l'Hôtel Max Hallet ;
- Pour respecter le caractère intimiste et paysager du jardin de l'Hôtel Max Hallet, le toit de la plateforme arrière devra rester inaccessible (toiture verte qui recouvre le rez-de-jardin) et son aménagement paysager devra être revu en vue de son intégration maximale (zone tampon) ;
- Malgré le différentiel de volume avec l'hôtel Max Hallet, patrimonialement peu heureux, les gabarits existants sont confirmés par le projet, et même très légèrement rehaussés, et le niveau +9 serait remplacé par un volume occupable avec terrasse. La présence de cette animation en toiture avec des vues directes ou indirectes sur le bâtiment classé pose question, d'autant que le projet n'a pas évolué vers une meilleure intégration volumétrique du *rooftop* ;



- À cet égard, la Commission rappelle que la présente option ne correspond pas à la fonction initiale d'étage technique qui avait été définie par le permis de lotir de 1972 autorisant la construction de bureaux et appartements sur 8 étages (R + 8 + étage technique).

Permis de lotir avenue Louise 350-358 / rue de la Vallée, daté du 21/03/1972

En conclusion, la CRMS recommande de revoir l'expression architecturale du futur immeuble en adoptant une architecture plus sobre et mieux intégrée pour constituer un environnement plus neutre et patrimoniallement plus adéquat à l'hôtel Max Hallet ainsi qu'au paysage urbain de l'avenue Louise.

Veuillez agréer, Madame la Directrice, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. : tjacobs@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; bannegarn@urban.brussels ; masoom.roulin@brucity.be ; commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ; opp.patrimoine@brucity.be ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels ; urb.pu-sv@brucity.be