

**MA2 Metzger & Associés Architecture**  
Monsieur Francis METZGER  
Rue de Toulouse, 27  
B – 1040 BRUXELLES

V/réf. : /  
N/réf. : AVL/cc/BXL-2.1054 /s. 415  
Annexes :

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Avenue Franklin Roosevelt, 67 – Hôtel Empain.  
Avancement du projet de restauration et de réaffectation.  
**Demande d'avis de principe**

En réponse à votre demande du 25 mai 2007, nous avons l'honneur de vous communiquer **les recommandations** émises par notre Assemblée, en sa séance du 27 juin 2007 concernant l'objet susmentionné.

La CRMS avait émis un avis de principe sous certaines réserves sur les plans datés du 2 février 2007, qui prévoyaient la restitution des espaces classés du rez-de-chaussée et du premier étage, ainsi que diverses interventions sur les espaces non classés et sous la piscine de la villa Empain. Entre-temps, la Fondation Boghossian a poursuivi sa réflexion sur le programme du futur centre et une réunion s'est tenue à ce sujet à la DMS le 15 mai 2007, en présence des auteurs de projet, du demandeur, de la DMS et de la CRMS.

La présente demande de principe fait suite à cette réunion. A ce stade-ci du projet, elle porte sur la transformation de la villa et de la conciergerie, tandis que le projet de restauration n'est pas encore abordé concrètement. Les études préalables à la restauration sont en cours. N'ont été communiquées à la CRMS que les notes relatives à :

- la verrière de la façade ouest due à Charles Michel,
- la verrière du plafond du salon arrière situé dans l'axe de l'entrée, due à Max et Paule Ingrand ;
- l'historique de la villa depuis son don à l'Etat belge par Louis Empain en 1937.

La CRMS souhaite recevoir la suite des études relatives à la restauration des parties classées de manière à pouvoir examiner le plus rapidement possible le volet « restauration » des différents espaces significatifs de la villa.

#### **I. REMARQUES GÉNÉRALES :**

De manière générale, la CRMS demande à l'auteur de projet d'adopter une méthodologie habituelle en matière de restauration et de lui communiquer des documents établis à la même échelle, indiquant clairement d'une part les transformations qui se sont succédé au fil du temps (villa, jardin, conciergerie) et, d'autre part, les interventions proposées.

Il serait souhaitable que les documents soient présentés de la manière suivante :

- plans, coupes et élévations de la situation d'origine
- plans, coupes et élévations de la situation existante
- plans, coupes et élévations de la situation projetée sur lesquels figure, en fond de plan, la situation d'origine.

Cette méthode permettra une évaluation aisée des principes de restauration adoptés et facilitera le dialogue.

Les documents joints à la nouvelle demande (plans datés du 25 mai 2007) sont différents de ceux introduits en février en ce sens qu'ils vont moins loin dans la restitution et la restauration des volumes classés. Or, la CRMS rappelle qu'un procès-verbal a été dressé sur les démolitions réalisées en infraction par le précédent propriétaire et qu'une procédure juridique est toujours en cours, visant le rétablissement des éléments détruits. Un effort particulier sera donc effectué pour atteindre la même qualité de finition que celle qui existait à l'origine, décrite par l'auteur de projet : « L'emploi des matériaux, tant pour les façades que pour les intérieurs, confère à la villa Empain un cachet remarquable, dont il n'existe aucun autre exemple à Bruxelles à l'exception du palais Stoclet ». La CRMS insiste sur le fait que la maison Empain, qui accueillera le siège mais aussi les manifestations de la fondation Boghossian ainsi que ses collections, constitue en elle-même le principal intérêt des lieux. Il s'agit donc, dans toute la mesure de possible, de respecter la hiérarchie des espaces et la logique distributive d'un des plus luxueux hôtels de maître bruxellois de l'entre-deux-guerres. Seule une telle approche permettra de rendre toute leur cohérence aux espaces les plus significatifs de la maison, conformément à la proposition de février 2007.

Outre le fait que les modifications par rapport à cette proposition ne sont pas motivées, elles semblent en contradiction avec les conclusions de la réunion du 15 mai 2007. Il en va de même pour la construction de vastes espaces souterrains à destination du public sous la piscine. La CRMS observe que, dans sa formulation actuelle, le projet nécessiterait la reprise en sous-œuvre de la façade arrière – avec les tassements différentiels que cela suppose et leurs conséquences sur le magnifique parement en granit poli. La CRMS ne peut accepter cette intervention et émet les remarques suivantes sur le projet.

## II. REMARQUES PARTICULIÈRES :

### A. La villa, la piscine, la pergola.

#### 1) Sous-sol :

Il a été compris, lors de la réunion du 15 mai, que la Fondation Boghossian n'avait pas l'intention de faire du sous-sol la principale attractivité de la villa et que les espaces existants (essentiellement le rez-de-chaussée et le premier étage) étaient suffisants pour accueillir ses activités. Dans cette perspective, les vastes sous-sols existants permettraient encore aisément d'accueillir des activités annexes ; les bureaux de la Fondation seraient abrités au 2<sup>e</sup> étage. La superficie actuelle des sous-sols est très importante : environ 1000 m<sup>2</sup> (sans compter les locaux situés sous la pergola et sous la piscine), une bonne partie étant éclairée naturellement. Ceci permettrait à la fois d'exploiter l'intérêt spatial de certains locaux (sur les traits de coupe DD' et CC'), d'aménager une petite salle polyvalente et de prévoir des services dans les superficies restantes. Les souterrains existant sous la terrasse, sous la piscine et sous la pergola (environ 400 m<sup>2</sup>) pourraient également être exploités comme réserves.

Les nouveaux plans datés de mai 2007 ne reflètent pas l'évolution du programme initiée par la Fondation Boghossian. La demande introduite actuellement propose d'édifier un nouveau volume de « stockage » de quelques 1.800 m<sup>3</sup>, comprenant un escalier monumental, nécessitant la reprise de la façade arrière en sous-œuvre et l'excavation d'un sous-sol supplémentaire sous le niveau des caves et de la piscine. La CRMS conseille de revoir cet aspect du programme et de dissocier la question de la profondeur de la piscine (et du danger éventuel qu'elle constituerait pour les enfants) de la création de nouveaux locaux souterrains. Elle demande de renoncer à la création de nouveaux volumes en sous-œuvre et de poursuivre la réflexion sur la manière la plus simple et la moins interventionniste de réduire les risques d'accidents en diminuant la profondeur de la piscine (par exemple, en la remplissant d'un matériau de type Argex et en établissant une nouvelle

étanchéité au-dessus). En tout état de cause, les emmarchements menant de la terrasse dans la piscine, faisant intégralement partie de la scénographie, devraient être entièrement maintenus (ce qui n'est pas le cas dans le projet actuel). Une entrée secondaire serait aménagée de plein pied avec le jardin, dans le soubassement de la pergola, permettant d'accueillir les personnes à mobilité réduite. La CRMS demande de documenter ce point afin d'évaluer les transformations que cela implique par rapport au bâti existant et au jardin.

## 2) Rez-de-chaussée :

Dès lors que les principales activités publiques ne sont plus situées dans les sous-sols, la CRMS ne voit plus d'objection à ce que le départ du nouvel escalier qui y mène se fasse à partir du fumoir, dans la prolongation de l'escalier existant qui conduit vers le premier étage. Par contre, la CRMS observe que le projet revient en arrière par rapport aux plans introduits en février qui prévoyaient la restitution de l'escalier et de la paroi situés dans le local à droite de l'entrée principale. La proposition n'est pas motivée et la Commission demande à l'auteur de projet de documenter précisément le dispositif d'origine.

## 3) Premier étage :

Le projet revient aussi sur la proposition de février 2007 en ce qui concerne le rétablissement des salles de bains des maîtres de maison. Lors de la réunion du 15 mai dernier, il a été discuté du fait que les baignoires en marbre seraient réinstallées dans les alcôves mais que les appareils sanitaires ne seraient pas remplacés. La CRMS approuve ce principe. Ces locaux, garnis de revêtements précieux, pourront aussi être utilisés comme écriin pour présenter certaines pièces des collections.

Les interventions prévues dans la chambre de Madame doivent être davantage documentées par rapport au projet de restauration pour être évaluées (création d'une baie vers un local de stockage).

## 4) Deuxième étage :

La Commission n'émet pas d'objection sur la proposition. Elle demande toutefois de vérifier si l'ajout d'un logement d'appoint à ce niveau n'a pas de conséquences dommageables du point de vue de la sécurité incendie (compartimentage).

## 5) Toiture :

La situation existante n'étant pas documentée, il n'est pas possible d'évaluer l'intervention sur la verrière.

## **B. La conciergerie.**

Le projet prévoit d'installer une cafétéria au rez-de-chaussée et des chambres à l'étage. Dans cet objectif, des transformations importantes sont proposées en façade : modification de la hauteur d'allège des baies du rez-de-chaussée et création d'une nouvelle double porte. Concernant ce dernier point, la CRMS n'en voit pas la raison. Il existe déjà une batterie de trois portes d'affilée en façade latérale et elle ne voit pas l'intérêt d'en prévoir une quatrième. Par ailleurs, elle demande de ne pas modifier les baies donnant du côté de la rue Victoria afin de conserver partiellement l'écriture architecturale originelle de la construction.

L'implantation d'un sanitaire pour personnes à mobilité réduite motive la réalisation d'un appendice et d'un sas empiétant dans le grand volume du rez-de-chaussée (non documenté). Cette proposition semble peu valorisante.

## **C. Le jardin, les murets et les grilles.**

Le jardin et les clôtures ne sont pas documentés, ni pour la situation d'origine, ni pour la situation existante ni pour le projet. La CRMS demande de prendre également cet élément en compte dans le projet de restauration.

Pour conclure, la CRMS invite l'auteur de projet à poursuivre ses travaux, en particulier en matière de restauration des intérieurs classés, selon les indications reprises ci-dessus. Elle insiste particulièrement sur la restitution des éléments prévus sur les plans de février 2007, sur l'abandon de l'extension des sous-sols conformément au nouveau programme défini par la fondation Boghossian et sur l'étude d'une solution raisonnable pour répondre à la sécurité de la piscine. Enfin, la Commission attire l'attention du demandeur sur l'état extrêmement préoccupant du bâtiment et des décors intérieurs en raison des problèmes d'infiltration actuels. Elle lui demande de prendre immédiatement les mesures qui s'imposent pour assurer la mise hors eau de la villa.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. : M. Stéphane Duquesne  
A.A.T.L. – D.U. : M. F.Timmermans