

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
A l'att.de D. DE SAEGER
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : 46C/09
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.2142 /s.464
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue du Congrès, 18. Transformation d'un hôtel de maître, démolition des constructions situées en zone de cour et jardin, construction d'une extension partiellement enterrée.

(Dossier traité par : C. Visse)

En réponse à votre lettre du 15 septembre sous référence, réceptionnée le 21 septembre, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 7 octobre 2009, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un hôtel de maître de 1882, dû aux architectes Louis et Arthur De Rycker et situé à proximité immédiate à la fois de l'hôtel Knuyt de Vosmaer (classé comme monument) et de la place de la Liberté (classée comme site). L'immeuble présente en soi un intérêt patrimonial manifeste. Il a, dans ce cadre, été répertorié dans la catégorie I « immeubles remarquables et/ou historiques » du PPAS n°60-15, rue Royale, îlot 15.

Le bien se compose d'un bâtiment à rue et d'un bâtiment arrière en intérieur d'îlot. Le propriétaire qui possède également l'immeuble de bureaux voisin (occupant l'îlot situé aux n°12-16 de la rue) a obtenu un permis d'urbanisme en janvier 2008 qui confirme la destination de l'hôtel de maître également en bureaux (le bien connaît cette affectation depuis de nombreuses années). Il a acquis l'immeuble pour y installer un auditorat ainsi que d'autres services qui y sont liés. Ces fonctions particulières nécessitent un accès distinct de celui des bureaux situés aux n°12-16, mais le n°18 devrait toutefois être relié au complexe de bureaux voisin pour permettre le passage du personnel d'un bâtiment à l'autre et le bon fonctionnement des services. Dans ce cadre, la présente demande porte sur la transformation de l'immeuble à rue ainsi que sur la démolition d'annexes en intérieur d'îlot et le réaménagement de la zone de cour et jardin visant cette mise en communication ainsi qu'une maximalisation de la capacité en bureaux de l'hôtel de maître.

Les principales interventions consistent à :

- démolir la façade arrière jusqu'au premier étage ainsi que la dernière des 3 pièces en enfilade ;
- démolir les annexes en intérieur d'îlot (appentis, cage d'ascenseur en saillie, bâtisse et parking) ;
- démolir les locaux existants en sous-sol (sous le jardin) reliant le bâtiment avant au bâtiment arrière ;
- construire, sur toute la largeur de la façade une nouvelle annexe depuis le sous-sol jusqu'au 1^{er} étage, de 1,60 m de profond pour abriter le couloir de jonction entre les n°16 et 18 ;
- reconstruire une nouvelle façade arrière ainsi qu'une extension du bâtiment principal au niveau du sous-sol avec toiture verte drainante ;
- aménager, à l'arrière du bâtiment principal, un patio destiné à amener la lumière naturelle dans ces nouveaux locaux prévus en sous-sol ;
- installer une nouvelle cage d'ascenseur entièrement vitrée ;

- rehausser la façade arrière en modifiant le profil de la toiture afin de placer des fenêtres pour des bureaux ;
- poser une couverture en zinc patiné sur le versant avant de la toiture identique à celle du n°16, en remplacement de l'étanchéité bitumeuse ;
- placer 4 vélux dans le pan de toiture avant pour éclairer les bureaux du 3^e étage;
- remplacer les châssis disparates et non d'origine par de nouveaux châssis en bois ton blanc à double vitrage et remplacer, au rez-de-chaussée, les châssis fixes par des châssis à doubles vantaux et imposte;
- maintenir les volets en PVC blanc;
- remettre en état les enduits et la porte d'entrée cochère et les peindre en blanc ;
- modifier les murs mitoyens (démolition du mur mitoyen avec le n°16 et remise à niveau du mur en fond de parcelle suite à la démolition du bâtiment arrière).

Les installations techniques (chauffage, ventilation, électricité, climatisation) de ce nouvel ensemble de bureaux seront rattachées sur celles du complexe voisin sis au n°12-16.

Selon la notice explicative, les éléments présentant un intérêt et méritant d'être conservés ont été déterminés de commun accord avec les Monuments et les Sites. La CRMS signale, dans ce cadre, qu'elle n'a à aucun moment été associée à une discussion ou visite préalables à ce sujet. Renseignement pris, la Direction des Monuments et des Sites a procédé à une visite du bâtiment, tout comme un représentant de la Cellule du Patrimoine historique de Ville de Bruxelles. Toutefois, lors de cette visite, le présent projet n'a pas été précisément discuté et en tout état de cause pas fait l'objet d'un accord préalable de la part des Monuments et Sites.

Si la Commission constate, d'une part, que plusieurs éléments de décors désignés comme importants seront maintenus et restaurés dans certaines parties du bien, ce qui est positif, elle souligne toutefois que les transformations majeures prévues par le projet et motivées par des impératifs fonctionnels résultant de l'affectation en bureaux, ne sont aucunement de nature à mettre le bien en valeur. Elles feraient, en effet, disparaître des caractéristiques fondamentales de la typologie de cet hôtel de maître de prestige dont l'enfilade des 3 pièces, très significative, et la « dissolution » du passage cochier latéral ainsi que les qualités volumétriques des plus beaux espaces. ***La CRMS émet, par conséquent, un avis défavorable sur l'essentiel du projet qui doit être revu de manière à mieux préserver et mettre en valeur la maison de maître.***

1. Qualités spatiales des volumes intérieurs.

La qualité des espaces investis ne semble pas avoir été prioritairement prise en compte dans le projet. ***Certains espaces offrant actuellement de beaux volumes seront malheureusement cloisonnés en petites unités de bureaux contiguës, ce que la Commission déconseille vivement.*** Ce compartimentage des espaces représentatifs ferait, en effet, perdre à l'hôtel de maître une partie de ses qualités spatiales (volumétrie des pièces d'origine). Ne pourrait-on envisager de regrouper plusieurs postes de travail dans un même vaste espace sans pour autant procéder à son compartimentage ? La Commission encourage le demandeur à revoir son projet dans ce sens.

La CRMS observe, par ailleurs, que les faux plafonds prévus dans les pièces à rue du 2^{ème} étage seront installés fort bas, à hauteur des impostes de fenêtres. Ils risquent donc d'être visibles depuis la rue malgré le recul prévu devant la fenêtre. Afin de conserver une lecture cohérente de la façade et des volumes intérieurs (éviter un plafond en escalier devant les fenêtres), la Commission demande, dans la mesure du possible, d'abandonner la mise en œuvre de faux-plafonds ou de relever au minimum la hauteur de ces faux plafonds au niveau du linteau des fenêtres.

2. Interventions en intérieur d'îlot.

La Commission dénonce le traitement inapproprié réservé à la façade arrière actuelle tout à fait typique de ce genre d'hôtel de maître – à savoir sa démolition quasi-totale – au profit d'une nouvelle

façade qui ne présenterait plus aucun lien typologique avec le bien (notamment pour ce qui concerne les dimensions des baies et la composition des châssis).

Elle dénonce également la démolition des pièces arrière faisant disparaître l'enfilade de trois pièces très caractéristique de ce type d'immeuble pour n'en conserver que deux, ce qui ôte toute proportion correcte à cet hôtel de maître de prestige et fait perdre sa dimension et son sens à l'entrée d'honneur latérale (dont une paroi est par ailleurs démolie dans le projet !).

Une nouvelle façade décalée de 1,60 mètre par rapport à l'existante serait élevée (pour aménager une connexion vers le bâtiment voisin), donc à distance de la structure portante actuelle. Une nouvelle structure en béton devrait être prévue pour assurer la stabilité de cette nouvelle façade et permettre l'intégration de la nouvelle cage d'ascenseur. Cette lourde structure neuve en béton viendrait s'appuyer contre la construction existante et le risque de tassements différentiels sera donc réel, ce qui pourra occasionner des dégâts au bâtiment existant.

Compte tenu de ces différents aspects, **la Commission s'oppose à aux interventions prévues par le projet en façade arrière d'autant que l'installation de l'ascenseur et la mise en relation de l'hôtel de maître avec le complexe de bureaux voisin semblent tout à fait réalisables en conservant la façade et les pièces arrière existantes** (notamment en réinstallant le nouvel ascenseur à l'emplacement de l'ancien). La Commission estime, par conséquent, que le projet devrait absolument être revu dans ce sens afin de conserver à l'hôtel de maître ses qualités et caractéristiques les plus significatives.

Le projet prévoit, en outre, la construction d'une extension souterraine sur la quasi-totalité du jardin pour augmenter la capacité des bureaux. Cette extension serait pourvue d'une toiture verte et éclairée par un patio latéral (sorte de cour anglaise). **La Commission ne peut souscrire à cette extension souterraine qui conduirait à une minéralisation et une densification importantes de l'intérieur d'îlot, ce qui va à l'encontre de la politique de la Région pour revaloriser espaces.** Elle estime, dès lors, qu'il y a lieu de maintenir un jardin dont le caractère végétal devrait même être renforcé (plantations en plein-terre)

3. Interventions en façade à rue.

Pour ce qui concerne la façade à rue, le projet prévoit de remplacer tous les châssis par de nouveaux en bois. La Commission s'interroge toutefois sur le bien fondé d'une telle opération en l'absence d'information sur ces châssis. Certains sont-ils encore d'origine ? Quel est leur état de conservation ? **En tout état de cause, la Commission encourage le maintien des châssis d'origine qui peuvent l'être s'il en subsiste et le recours à une essence de bois noble et durable (pas de méranti) pour les châssis neufs.** Elle attire également l'attention sur la nécessité d'étudier le comportement thermique global du bâtiment avant de recourir à du double vitrage (éviter les problèmes de condensation).

Compte tenu de la qualité du bâtiment et de sa façade, la Commission estime, par contre regrettable de conserver les volets en PVC. Elle encourage le demandeur à les remplacer, dans la mesure du possible, par des volets en bois de qualité.

Conclusion

Pour conclure, la Commission estime que le projet est trop destructeur et constituerait une perte importante au niveau patrimonial. Il devrait être revu à la baisse de manière à conserver un plus grand nombre d'éléments existants de qualité (maintien de la façade arrière actuelle et des 3 pièces en enfilade, mise en valeur des beaux volumes en évitant de cloisonner, etc.). Elle se tient à la disposition du demandeur pour effectuer une visite des lieux et pour essayer de dégager des pistes pour amender efficacement le projet dans le sens des remarques formulées ci-dessus.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sybille Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans