



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Madame Bety WAKNINE

Directrice générale

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2043-0076/05/2018-201PR (corr. : Emanuelle de Sart)

Réf. DU : 04/PFU/679503 (corr. : Diane Gustin)

Réf. CRMS : AA/JMB/BXL20087_640_Marnix_21-22

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : BRUXELLES. Avenue Marnix, 21-22.

Demande de permis unique portant sur la restauration, rénovation et réaffectation des 2 immeubles en hôtel ; rehaussement des 2 immeubles ; construction d'une annexe en intérieur d'îlot ; placement d'une enseigne perpendiculaire (n°21) ■ **Avis conforme de la CRMS**

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 12/06/2019, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 19/06/2019.

Étendue de la protection

L'arrêté royal du 31/08/1982 classe comme monument l'immeuble sis avenue Marnix 21 à Bruxelles. Les n°20, 21 et 22 sont inscrits à l'Inventaire et repris en zone ZICHEE. Les façades avant des n°20, 21 et 22 sont situées dans la zone de protection du Palais des Académies et de son jardin.

Historique et description du bien

Construit en 1907 par A. Dierickx (selon le dossier de classement de la DPC) ou par A. Van Hamme (selon l'étude historique jointe au dossier), l'hôtel de maître sis au n°21 s'inspire des hôtels particuliers français construits au XVIIIème siècle dans le style Louis XV. Il se compose d'un corps de logis principal, d'une cour pavée et de dépendances (anciennes écuries apparemment jamais utilisées) : l'ensemble de la parcelle est donc construit dès son origine et est parfaitement cohérent. L'intérieur de la maison est soigneusement décoré : les murs et plafonds sont ornés de boiseries vernies et sculptées, de toiles peintes, de revêtements en cuir, des parquets en chêne, des plafonds moulurés, des ferronneries, des tapisseries... Il semble que plusieurs décors intérieurs (lambris en chêne, cheminées de marbre, etc.) aient été rapportés d'une autre demeure de prestige (château médiéval français). D'autres décors par contre, de style néo-renaissance par exemple, ont été réalisés sur mesure. Soulignons en particulier la belle et vaste cage d'escalier en pierre de France qui relie les étages principaux et plusieurs pièces d'apparat présentant une haute valeur architecturale, historique et stylistique (au rez-de-chaussée : petit salon et bureau, au premier étage : salon et salle à manger) ainsi que des caves (anciennes salles d'eau – buanderie et cuisine des domestiques) et salles de bain dans leur état d'origine. Une rehausse plutôt disgracieuse a été ajoutée en 1933 impliquant la démolition du versant avant de la toiture d'origine; elle est très visible dès que l'on prend du recul par rapport à la façade.



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



Façades avant et arrière, anciennes écuries, détails de l'intérieur du n°21 classé © extrait de l'étude historique

Globalement cet immeuble classé est en très bon état de conservation. Quelques pathologies légères sont constatées (fissures, DEP bouchées, etc.), ce qui est normal pour un immeuble de cet âge parfaitement soigné par plusieurs générations d'occupants. Il n'est malheureusement plus occupé depuis quelque temps. Une étude historique rigoureuse et exhaustive accompagne le dossier et détaille les décors intérieurs de qualité remarquable ainsi que leur état de conservation.

Le n°22 est 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 vraisemblablement des parquets sous le revêtement en linoléum actuellement en place. Les étages ont quant à eux été fortement remaniés lors de la réaffectation de l'immeuble en bureaux, de même que la façade arrière. L'arrière de la parcelle est occupé par une cour aménagée qui s'étend également sur la parcelle voisine du n°21 et est entouré de hauts murs mitoyens; les dépendances d'origine ont disparu. Le porche qui, à l'origine, servait à desservir la maison est maintenant fermé au niveau du vestibule. L'accès à la cour se fait donc par l'intérieur de la maison. Un troisième étage est ajouté en 1946 et perturbe quelque peu l'harmonie de la façade d'origine, notamment par le non-respect des proportions des baies.



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



Façades avant et arrière, détail intérieur du n°22 © extrait de l'étude historique

Les immeubles n°20, 21 et 22 forment un front bâti cohérent et authentique, rares exemples subsistant sur ce tronçon de la Petite Ceinture.



© google maps

Le n°20, qui fait l'objet d'une demande distincte mais participe à l'ensemble néoclassique date, quant à lui, des années 1850. La façade avant, le porche et le hall d'entrée principal sont apparemment d'origine. 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. Cet immeuble a subi plusieurs transformations et extensions en 1893 (H. Maquet), 1921, 1933-1953/4 (R. Tilly), 1957 et 1979. Cet immeuble a fait l'objet d'avis circonstanciés de la part de la CRMS pour la transformation en apart-hôtel lors des séances de la CRMS du 24/10/2018 (JMB/BXL20087_628_Marnix_20) et du 24/04/2019 (JMB/BXL20087_637_Marnix_20).

Historique de la demande

La CRMS avait déjà eu l'occasion de s'exprimer en avis de principe sur un avant-projet portant sur la transformation des n°21 et 22 en hôtel en sa séance du 31/01/2018 (JMB/BXL-2.87/s.616). Elle y approuvait « *le 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 prévues des n°20, 21 et 22).* » Plus précisément, la CRMS demandait :

- Concernant les rehausses des n°21 et 22 : un traitement plus sobre, pas de façades obliques et plus d'effort pour l'intégration des matériaux; la CRMS suggérerait d'étudier plusieurs variantes portant sur l'ensemble des trois immeubles;



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- Concernant la nouvelle façade arrière du n°22 : la préférence pour préserver la façade arrière en bon état de conservation; de nouvelles baies ou des agrandissements pourraient avoir lieu tout en gardant l'esprit d'une façade classique propre aux anciens hôtels de maître dans une intervention dite d'accompagnement mettant sobrement la façade arrière classée du n°21 en valeur;
- Concernant la modification des circulations du n°22 : la démolition du noyau central pour y installer deux ascenseurs est regrettable car elle entraîne de lourdes transformations sur les murs lambrissés et les plafonds moulurés;
- Concernant l'apport de lumière naturelle au n°22 : réétudier la création d'un patio intérieur qui implique la démolition de salons moulurés au bel étage et suggestion de le prévoir à un niveau plus élevé que le bel étage;
- Concernant l'aménagement de la cour intérieure et l'ajout d'une nouvelle construction en fond de parcelle : l'approbation du principe d'aménagement avec création d'un jeu de terrasses avec arbres palissés le long du mitoyen et de nouvelle construction dans l'alignement des anciennes écuries dont le traitement pourrait être amélioré;
- Concernant la création d'un spa en sous-sol du n°21 : accord sur le principe, moyennant de mieux étudier les implications techniques réelles;
- Concernant la création d'une salle de fitness dans les anciennes écuries du n°21 : accord sur le principe;
- Concernant les percements dans le mitoyen entre les deux hôtels de maître : accord sur le principe d'une porte par étage et sur la conception sous forme de portes dérobées, à condition de mieux étudier les implications réelles, de faire des propositions concrètes et d'évaluer la possibilité au bel étage de déplacer le passage projeté dans l'un des salons où de fausses portes en chêne existent déjà (intégrées dans des lambris venant d'une autre demeure historique);
- Concernant les exigences de sécurité et de confort : la sauvegarde des décors impose de se soucier du mode d'incorporation des canalisations et câblages; la CRMS précise qu'elle exclut tout dispositif de ventilation forcée et demande d'étudier des interventions les plus respectueuses possibles pour les éléments patrimoniaux.

Analyse de la demande

La demande concerne la réaffectation des immeubles n°22-21 avenue Marnix en hôtel de standing en les unifiant. Il est prévu 22 chambres, des espaces de bien-être en cave, une extension 'skybar' sur les toitures, une nouvelle façade arrière contemporaine pour le n°22 avec un rez-de-chaussée entièrement ouvert sur le jardin. Il est également prévu d'ajouter un nouveau volume en fond de parcelle du n°22 et de transformer les écuries du n°21.

Une rehausse (+4) a été ajoutée sur le bâtiment classé n°21 en 1933 (4,46m depuis la corniche de façade avant) impliquant la démolition du versant avant de la toiture d'origine. L'état sanitaire de cette rehausse n'est plus satisfaisant ; elle sera remplacée par un nouveau volume avec un traitement contemporain, pour abriter une 'skybar' qui s'étendra intérieurement sur les deux bâtiments (n°21-22). Il est en effet également prévu une rehausse de deux niveaux sur le n°22, le 1^{er} niveau abriterait le 'skybar' et le deuxième des étages techniques. Le projet du n°20, qui fait l'objet d'une demande distincte, prévoit lui aussi une rehausse de deux niveaux.

Le 1^{er} niveau de rehausse du n°22 est dans le même plan que les façades tandis que le deuxième niveau se situe en retrait, tout comme la nouvelle rehausse du n°21 qui prolonge le mouvement vers l'arrière, amorcé par la toiture en ardoises du troisième niveau. La différenciation entre les rehausses se marque également par l'utilisation d'un même matériau, le zinc, mais au traitement distinct. Au n°21, la rehausse est bardée de feuilles de zinc assemblées à joint debout au rythme irrégulier. Au n°22, le bardage de zinc se veut plus léger et translucide au moyen de zinc perforé. La façade est vitrée sur toute la longueur afin d'offrir une vue panoramique. Les zones de retrait deviendraient ainsi une terrasse.



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



Simulation des 3 rehausses © extrait du dossier

La jonction des deux immeubles se ferait par un percement à chaque niveau dans le mur mitoyen. La cour serait commune. De manière générale, le scénario retenu propose de reporter toutes les fonctions plus 'lourdes' sur l'immeuble non classé, c'est-à-dire le n°22, afin de préserver et restaurer au maximum les espaces et décors intérieurs de qualité du n°21 classé. L'ensemble des équipements techniques de ventilation et de chauffage seront ainsi placés côté n°22, au-dessus de la nouvelle cage d'escalier, au niveau +5 en retrait, afin de limiter les charges sur la maison classée. Le projet exprime la volonté de créer et de marquer la distinction entre les deux bâtiments, de maintenir la lecture verticale et de différencier les deux façades. Il n'est prévu de créer aucun parking dans le projet.

IMMEUBLE N°21

Changement d'affectation :

L'affectation légale du n°21 est depuis de nombreuses années une affectation de bureaux. Le projet prévoit de réaffecter le bâtiment en un hôtel de standing offrant 22 chambres, avec le n°22. La surface existante du bâtiment développe 1090m² sur six niveaux; le projet prévoit de l'augmenter à 1129m² en maintenant le même nombre de niveaux.

Les interventions destinées à la réaffectation de l'immeuble en hôtel seraient autant que possible limitées grâce au maintien de l'usage originel de la plupart des pièces afin de valoriser leurs qualités esthétiques et architecturales d'origine : les salons au rez-de-chaussée, les salles d'apparat au premier étage ainsi que des chambres (dans la dépendance également) et certaines salles d'eau . Les circulations verticales (escalier d'honneur et second escalier menant aux étages) et l'organisation générale dans le bâtiment et son annexe sont également préservées.

La nouvelle organisation des locaux se répartit comme tel :

- Niveau -1 : trois pièces en enfilade destinées en espace de bien-être, sauna et douches dans les caves adjacentes, circulation vers le bâtiment arrière et sa salle de fitness au rez-de-chaussée;
- Niveau 0 : entrée principale pour les clients de l'hôtel et du café 'rooftop', accès depuis le hall d'entrée via une porte percée dans le mitoyen, trois pièces : bureau pour la direction, comptoir d'accueil, salon d'accueil et prestigieux escalier d'honneur;
- Niveau +1 : salles de réception et de thé, coin cuisine d'appoint pour les salles de prestige;



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

- Niveau +2 : deux chambres d'hôtel de prestige avec salles de bains, ancienne lingerie restaurée qui contiendra un passage dissimulé vers le n°22, espaces de circulation;
- Niveau +3 : deux chambres d'hôtel avec salles de bains, espaces de circulation;
- Niveau +4 : café 'rooftop' formant un espace traversant avec le 4^{ème} étage du n°22, terrasse panoramique en partie avant du bâtiment, zone de circulation (escalier), accès vers sanitaires situés au n°22.

L'intégration des techniques est étudiée au cas par cas au moyen de solutions intégrées et innovantes. Certaines gaines existantes sont réutilisées, d'autres sont déplacées vers le n°22, les conduits de cheminée sont réutilisés pour faire passer la ventilation, etc. Toutes les solutions proposées ont pour objectif de respecter et de maintenir les décors existants.

La performance acoustique des chambres d'hôtel serait améliorée. Dans le corps de logis, les planchers (à l'exception de ceux des salons au premier étage dont le parquet est en mosaïque) seraient soigneusement déposés pour permettre l'isolation entre voûtes avec de la laine de roche et des plaques de plâtre. Les parquets seraient ensuite reposés sur un sous-parquet en pitchpin. À quelques endroits stratégiques et peu visibles (derrière fausses portes, tapisseries), des matelas absorbants seraient intégrés.

Restauration : interventions façades avant et arrière :

Les façades du corps de logis sont en maçonneries en pierres blanches et bleues. Les façades de l'ancienne maison des domestiques et de l'annexe sont en enduit à faux-joints. La façade avant du corps de logis sera restaurée et le dernier niveau (ne faisant pas partie du bâtiment d'origine) sera renouvelé. Les revêtements seront soigneusement nettoyés et restaurés.

Les balustrades en fer forgé seront démontées et restaurées, elles seront rehaussées afin de répondre aux normes de sécurité.

Le auvent qui surplombe l'ancienne entrée du garage sera démonté et restauré en atelier; des nouveaux vitrages martelés et de sécurité seront mis en œuvre pour obtenir une esthétique identique.

Les châssis en bois sont tous d'origine et en excellent état de conservation; les châssis des chambres de vie seront restaurés et munis d'un vitrage étiré. La feuillure des châssis sera donc légèrement adaptée et le vitrage sera fixé à l'aide de parclose en bois identiques. Un joint d'étanchéité à l'air et à l'eau sera intégré sur le pourtour des ouvrants.

Restauration : interventions intérieures :

Les intérieurs de la maison se caractérisent par de multiples revêtements de haute qualité : lambris, boiseries, parquets en chêne, plafonds moulurés, ferronneries, tapisseries, cuirs de Cordoue, faïences, miroirs, enduits fausses-pierres, mosaïques, ... L'ensemble des revêtements historiques sera soigneusement restauré.





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

Décors historiques © extraits du dossier

- Les teintes des peintures seront définies sur base des analyses stratigraphiques, les nouvelles peintures seront à base d'huile comme c'était le cas à l'origine.
- Les châssis dans les espaces de circulation seront restaurés.
- Toutes les portes existantes en chêne ainsi que les portes en acier (dans le porche) seront simplement restaurées.
- Pour les portes des pièces de prestige du rez-de-chaussée et du premier étage, une dérogation a été demandée par rapport à la demande 'coupe-feu' du SIAMU afin de les conserver.
- Les autres portes menant aux chambres d'hôtel recevraient des nouvelles portes 'coupe-feu' (30 minutes) « parfaitement identiques aux portes existantes ». Les portes à remplacer recevront des plaquages avec moulures refaites à l'identique, ou bien récupérées des moulures originelles.
- Les nouvelles menuiseries à dessin « similaire » aux châssis d'origine mises en œuvre dans l'ancienne maison des domestiques seront en chêne et munies d'un double vitrage.
- Le contre-lanterneau existant, vitré en acier, qui surmonte la cage d'escalier monumentale ne répond pas aux exigences du SIAMU. Il est proposé de placer un contre-châssis 'coupe-feu' derrière les verrières verticales. Le contre-lanterneau sera soigneusement restauré sur place, le vitrage existant remplacé par du verre feuilleté. La verrière sera ponctuellement renforcée par l'ajout de cavaliers au-dessus des profils.
- Les garde-corps intérieurs ne seront pas rehaussés, car la modification serait dommageable pour la qualité patrimoniale de l'ouvrage, et demande une dérogation (à la norme NBN B 03-004).
- L'escalier monumental du corps de logis sera soigneusement restauré, un nouveau tapis sera installé.
- Les autres escaliers en bois seront poncés ou décapés, et restaurés localement où nécessaire.
- Les radiateurs existants dans les locaux de grand intérêt patrimonial seront réutilisés et remis en fonction.
- Toutes les canalisations vétustes seront remplacées par de nouveaux conduits.
- Une nouvelle pompe à chaleur, placée sur la toiture du n°22, produira de l'eau chaude et de l'eau glacée pour alimenter les ventilo-convecteurs pour les locaux du n°22 ainsi que le salon du premier étage et le 'rooftop' café du n°21.
- L'installation électrique est prévue dans un local technique au sous-sol. Une attention particulière est portée aux choix des équipements du n°21. Les nouveaux interrupteurs seront choisis dans une gamme similaire aux existants. Aucun câblage ne sera visible.

Interventions dans les toitures :

- Les charpentes en bois semblent saines. Un traitement préventif fongicide-insecticide, et des légères interventions de restauration auront lieu.
- La couverture originale de la toiture du corps de logis était composée d'ardoises en partie inférieure et zinc en partie supérieure. La couverture en zinc a été démontée lors de la construction de l'extension en 1933. Le voligeage des toitures en ardoises et en zinc sera restauré, des éléments localement remplacés où nécessaire.
- L'ancienne maison des domestiques était revêtue de tuiles foncées. La couverture sera renouvelée à l'identique.
- Toutes les toitures seront isolées à l'aide d'un matériau naturel et un pare-vapeur sera placé, côté chaud.
- L'ancienne maison des domestiques, réaffectée en chambres d'hôtel, recevra six tabatières type CAST-PMR - quatre en façade avant et deux en façade arrière- afin de procurer de la lumière naturelle dans les combles.

7/14



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
Création d'un spa en sous-sol :



Les pièces carrelées des anciennes cuisines et buanderies au-sol, entièrement classées et en parfait état de conservation, seront réaffectées en 'spa'. Ces pièces accueilleront des salles de massage tandis que les locaux humides ou spécifiques (sauna et douches) sont aménagés dans les caves adjacentes (anciennes cuves, petites caves sans intérêt).

Les sous-sols © extrait du dossier

- Les trois pièces en enfilade recevront les fonctions les plus sèches et les moins intrusives, à savoir les salles de massage.
- Tous les revêtements historiques (majoritairement des carrelages) et toutes les menuiseries seront conservés et restaurés.
- Dans les salles de massage il est proposé d'intégrer des équipements réversibles au moyen de structures en bois indépendantes dans lesquelles seront intégrées les techniques.
- Les interventions les plus importantes/intrusives seront localisées dans les caves secondaires.

Percements mitoyen n°21-22 :

Chaque percement à chaque étage est étudié au cas par cas, pour proposer la solution la plus appropriée :

- Au rez-de-chaussée : la nouvelle porte (structure métallique et vitrée) représente l'accès principal au n°22 et se situe dans l'axe et en symétrie de la grande double porte principale d'accès vers le bel étage du n°21;
- Au premier étage : une porte 'invisible' dans la travée centrale sur laquelle l'enduit fausse pierre appliqué sur le mur mitoyen sera reproduit;
- Au deuxième étage : la lingerie est maintenue et restaurée permettant un jeu de portes dissimulées derrière les armoires, référence au principe des portes dérobées de l'époque.

Anciennes écuries :

En fond de parcelle de l'hôtel de maître n°21 se trouve les anciennes écuries, apparemment jamais utilisées en tant que telles. Le projet prévoit de transformer les locaux du rez-de-chaussée en salle de fitness, tandis que les niveaux +1 et +2 recevraient quatre chambres d'hôtel au total. Il existe une liaison verticale entre les caves dans l'avant-maison et le rez-de-chaussée des anciennes écuries. Pour des raisons de sécurité et de confort d'utilisation, il est proposé de modifier la configuration des escaliers existants.

- Niveau -1 : zone de circulation venant des caves de l'avant bâtiment, vestiaires, sanitaires;





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

- Niveau 0 : espace ouvert à affecter en salle de fitness;
- Niveau +1 : deux chambres d'hôtel avec salles de bains, espace de circulation;
- Niveau +2 : deux chambres d'hôtel type duplex avec salles de bains, espace de circulation;
- Niveau +3 : deux chambres sous combles, partie supérieure des duplex.

Bâtiment des anciennes écuries en fond de parcelle © extrait du dossier

Pour pouvoir obtenir quatre chambres d'hôtel les auteurs de projet proposent de créer quatre percements dans le mur mitoyen avec la parcelle non construite du n°22. Ce mur mitoyen a un revêtement en enduit fausse pierre avec faux-joints. Les quatre percements à créer se trouvent au premier et au deuxième étage, une porte et une fenêtre à chaque étage. Les deux portes créées permettraient d'accéder aux chambres via une deuxième chemin, en vue de faciliter l'organisation interne du bâtiment.

Enseigne hôtel :

Il est prévu d'installer une enseigne perpendiculaire entre les deux bâtiments, à hauteur de l'imposte de la grande porte. L'endroit exact de la fixation de l'enseigne se trouve sur la façade classée. Ses dimensions de 1,43m de hauteur x 0,80m de largeur dépassent le mètre carré autorisé.

IMMEUBLE N°22

Le projet pour ce bâtiment envisage les travaux suivants :

Changement d'affectation :

L'affectation légale depuis la fin des années 1980 est définie comme bureaux. Le projet prévoit une réaffectation en hôtel de standing avec le n°21, classée et dont les interventions sont décrites ci-dessus. La surface existante de 821m² sur cinq niveaux prévoit de passer à 1200m² sur sept niveaux, deux niveaux supplémentaires, dont le dernier en retrait.

- Niveau -1 : locaux techniques, espaces sanitaires, cuisine;
- Niveau 0 : entrée de services (livraisons, personnel), salle de déjeuner, petite cuisine, circulation verticale (ascenseurs visiteurs, service, escalier de secours);
- Niveau +1 à +3 : à chaque niveau quatre chambres d'hôtel avec salles de bains, espaces de circulation (ascenseurs, escalier) et de service, petit espace de repos;
- Niveau +4 : suite d'hôtel avec salle de bains, terrasse à l'arrière pour la suite, espaces de circulation (ascenseurs, escalier), 'rooftop' café (espace traversant avec le quatrième étage du n°21 classé), sanitaires pour le café;
- Niveau +5 : circulation vers/terrasse sur toiture plate et volume technique en retrait.

Modification des circulations verticales :

Le noyau central existant sera démoli pour y installer deux ascenseurs (à double faces) et un escalier de secours, des fonctions lourdes reportées sur ce bâtiment non classé pour mieux préserver le bâtiment classé. Les auteurs de projet défendent cette philosophie par le fait que ce bâtiment fut déjà fortement modifié dans le passé et possède moins de qualités patrimoniales et architecturales. Ils ont investigué d'autres pistes, suite à l'avis de principe de la CRMS, mais il en ressort que « l'intégration des ascenseurs et d'un escalier de secours est indispensable pour des exigences fonctionnelles, de sécurité et de standing de ce genre d'hôtel mais également dans le but de préserver et de rendre accessible à tous la maison n°21 ».

9/14



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

Interventions en façade avant :

La façade avant sera restaurée et le dernier étage rehaussée de deux étages. La façade en pierres bleues et pierres blanches sera nettoyée, tandis que les châssis en bois seront renouvelés pour améliorer les conditions énergétiques. Par ailleurs, l'extension existante au niveau +3, construite dans les années 1940, interfère avec la qualité de la façade d'origine : les proportions des baies ne sont pas respectées. Seules les baies seront adaptées de manière à obtenir une largeur uniforme avec les baies des niveaux inférieurs de la façade et de manière à retrouver une lecture harmonieuse de cette élévation.

Renouvellement façade arrière :

La façade arrière existante est ancienne, même si elle a indéniablement subi des transformations. L'auteur de projet la juge hétérogène et peu cohérente avec une multitude de baies aux proportions variables et peu harmonieuses. Les étages actuels se situent plusieurs marches plus haut que le n°21. Le projet opte pour un renouvellement complet de cette élévation, en sus des importantes démolitions de plancher à l'arrière de l'immeuble pour reconstruire des niveaux alignés avec le n°21. Un langage architectural sobre est proposé, qui « *n'entre pas en concurrence avec l'architecture de la façade classée mais de manière à accompagner ses caractéristiques architecturales* ». La nouvelle façade présente une trame régulière : les travées verticales sont de même largeur, les hauteurs de baies définies par des lignes de force de la façade classée et coïncident avec les niveaux de corniche et les linteaux des baies voisines. L'habillage de la façade sera un revêtement minéral d'une teinte claire, similaire à la maçonnerie du bâtiment classé, par souci de cohérence d'ensemble (nb : certains documents se contredisent sur la nature du parement arrière). Le rez-de-chaussée sera largement ouvert vers la cour et le jardin réaménagés. Les chambres du deuxième étage seront pourvues de balcons.

Apport de lumière naturelle :

Au niveau du bel-étage, dans la travée centrale, un patio/puit de lumière serait créé pour amener de la lumière naturelle au centre du bâtiment. Cette intervention implique la démolition de salons moulurés du bel-étage. Les auteurs de projet défendent ce choix au profit de la préservation du volume et des décors de la pièce à rue.

Aménagement cour intérieure :

La cour intérieure est couverte de pavés porphyre. Le projet paysager, revu après l'avis de principe de la CRMS, aurait pour but de « souligner les valeurs patrimoniales des bâtiments qui la délimitent ». La cour serait orientée selon deux axes : une ligne d'eau qui relie les deux cours et un axe longitudinal symbolisé par un dallage en quartzite vert qui suit l'ancienne limite mitoyenne entre les deux bâtiments. Ces deux axes définissent quatre zones distinctes dans leur matérialité et leur composition au sol. L'aire est dynamisée par des végétations variées et des zones de passage ponctuelles. Des jeux de symétrie, de géométrie et reflet de l'existant ainsi que la présence de l'eau (la fontaine existante au n°21 sera remise en fonctionnement) viendront agréments ce lieu de détente et de calme.

Ajout nouvelle construction :

Un nouveau volume sera construit à côté, un peu en retrait du bâtiment des anciennes écuries du n°21, pour abriter une chambre d'hôtel (+1), un local vélo, un espace de stockage (rez) et une terrasse-solarium et jacuzzi en toiture. Une pergola serait également aménagée en toiture.

La façade de ce nouveau volume recevrait un langage contemporain identique à la façade arrière du n°22, habillée du même revêtement clair, et ce dans une volonté de cohérence et d'harmonie.

- Niveau 0 : local de stockage, local vélo, local technique, espace de circulation et ascenseur;
- Niveau +1 : une chambre d'hôtel avec salle de bains, espace de circulation vers une chambre d'hôtel située dans les anciennes écuries, espace de repos;



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

- Niveau +2 : pergola/terrasse sur toiture plate, jacuzzi, espace de circulation vers une chambre d'hôtel dans les anciennes écuries.

La circulation verticale sera aménagée le long du mitoyen avec le bâtiment des anciennes écuries du n°21; de cette façon cet escalier desservira les deux bâtiments. Moyennant quatre nouveaux percements (deux portes et deux fenêtres), les anciennes écuries pourront être desservies également par ce deuxième escalier.

Avis

Le dossier s'accompagne d'une étude historique fort complète, d'un inventaire et d'une description des décors exhaustives. Une échelle des valeurs patrimoniales (quatre catégories) et la définition, local par local, décor par décor, des besoins nécessaires à la réaffectation en hôtel étayent avec méthode les options et les interventions de restauration prévues. La CRMS est consciente des principaux enjeux qui dirigent le projet en reportant les impacts les plus conséquents causés par la réaffectation en hôtel sur le voisin non classé et approuve de manière générale ce parti pour la valeur tout à fait exceptionnelle de l'hôtel de maître classé. Elle nuance cependant la hiérarchie des valeurs patrimoniales proposée et constate par exemple que les anciennes écuries, à l'arrière de la parcelle, considérées en tant que 'valeur patrimoniale élevée', n'a pas fait l'objet de la même attention que l'hôtel de maître dans l'étude historique et la réflexion patrimoniale et présente de manière générale peu de détails (menuiseries, châssis, escalier).

La CRMS est généralement favorable aux options du projet. Celui-ci implique toutefois quelques interventions irréversibles corrigibles. La CRMS exprime plusieurs interrogations, remarques et demandes; dans le détail en suivant l'ordre de la description ci-dessous :

Immeuble N°21 :

Concernant le lanterneau:

- Les nouveaux châssis du contre-lanterneau au niveau +3 ne semblent pas prévoir de ventilation entre les châssis nouveaux et les existants, impliquant des risques de condensation. Des détails d'exécution adaptés seront soumis à la DPC pour approbation.

Concernant les nouvelles portes coupe-feu menant aux chambres :

- La CRMS n'est pas favorable aux nouvelles portes proposées (EI39). Les détails montrent que les épaisseurs de portes existantes de 3,4cm augmenteront à une épaisseur de 8,2cm; ce gain de 5cm s'explique par le centre coupe-feu rajouté.
- Il est prévu de récupérer des éléments des moulures des portes démontées pour les replaquer sur de nouvelles « parfaitement identiques aux portes existantes ». La CRMS ne défend pas le principe de 'replaquage' et demande de privilégier la récupération plus complète des dites portes existantes dans un souci d'authenticité.

Concernant l'installation au sous-sol :

- La CRMS constate que les sous-sols participent pleinement à la valeur exceptionnelle de l'hôtel de maître avec un carrelage à la mise en œuvre impeccable en parfait état de conservation. Les travaux prévus impliquent le démontage d'une partie importante du revêtement carrelé. La CRMS recommande la plus grande minutie pour cette intervention délicate pour garantir le maintien de la cohérence de l'ensemble des sous-sols avec une attention particulière pour la mise en œuvre, l'épaisseur et la finition des joints. Des tests devront être effectués et validés par la DPC.



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

- La CRMS n'est pas favorable aux mobiliers proposés pour les tables de massage et demande de gagner fortement en sobriété et finesse et de n'assurer aucuns dégâts dans les parties classées.
- La CRMS demande de conserver et restaurer le poêle

Concernant le bâtiment des anciennes écuries :

- Comme dit déjà précédemment, le dossier contient peu de données patrimoniales utiles à une juste évaluation d'ordre patrimonial des écuries. Les options proposées y sont plus lourdes sur les châssis (modification des divisions), menuiseries, escalier, divisions intérieures, plate-forme tournante... autant d'éléments en bon état de conservation qui méritent l'approche patrimoniale appliquée au reste du dossier du n°21. De manière générale, la CRMS demande le maintien des éléments en présence. Elle demande de réétudier le projet dans le but d'une intervention garantissant un plus grand respect des éléments en place. Il s'agit, au minimum, de conserver les châssis, la verrière métallique, les menuiseries intérieures d'origine, la plate-forme tournante et son éventuel mécanisme, l'escalier à colimaçon, et les éléments de décor. La CRMS demande également de prévoir une étude stratigraphique globale pour déterminer une palette chromatique cohérente pour les restaurations des finitions. Les plans de façade avant ne montrent pas l'intégration des quatre tabatières de type CAST-PMR en toiture; la CRMS approuve cette intervention mais demande que le plan soit adapté et soumis à la DPC pour approbation.

Concernant la rehausse :

- La CRMS a toujours exprimé le souhait d'analyser le présent dossier en même temps que le projet de réaffectation en appart hôtel de l'hôtel de maître voisin n°20, surtout pour ce qui concerne la/les surhausse(s) prévues sur les n°20, 21 et 22, dans un souci de préserver l'identité de chacun des trois hôtels de maître et de ce front bâti exceptionnel. Cela n'a pas été possible pour des raisons extérieures à la CRMS. Elle regrette cette gestion administrative fragmentée au détriment d'un projet cohérent. La CRMS a d'ailleurs émis des avis en ses séances des 24/10/2018 et 24/04/2019 sur le projet de réaffectation, rénovation, transformation, et de rehausse du n°20. Elle souscrivait au principe de la différenciation des trois rehausses, mais insistait sur le juste dialogue entre les rehausses, le maintien d'un gabarit cohérent du front bâti composé par les n° 20, 21 et 22 et surtout la primauté de la lisibilité et la valorisation de l'enfilade néoclassique. Dans ce contexte, la CRMS peut souscrire au remplacement de la rehausse tardive par une rehausse contemporaine au niveau du n°21 et approuve le choix du zinc. La CRMS privilégie une expression sobre et symétrique, qui s'inspire de la façade classée.
- La CRMS demande la plus grande précaution lors des travaux de démolition et de construction afin d'éviter les infiltrations d'eau et les dégâts éventuels aux niveaux inférieurs, remarquables en terme de décors.

Concernant l'enseigne:

- La CRMS n'est pas favorable à l'enseigne proposée, trop visible et vraisemblablement ancrée dans la façade classée, ce qui n'est pas acceptable.

Immeuble N°22 :

La CRMS constate que les options lourdes de démolition du noyau central et de renouvellement complet de la façade arrière ont été maintenues, malgré les avis antérieurs peu favorables à cette option de la CRMS. Elle est toutefois consciente des impératifs qui dominent l'ensemble du projet dans le but de préserver au mieux le n°21 classé et peut souscrire à ce parti qui permettra de (re)donner au n°21 le lustre qu'il mérite. Elle s'inquiète toutefois du fait que certaines interventions irréversibles

12/14



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

ne permettent plus, à terme, de rendre son autonomie éventuelle au n°21. Dans le détail, la CRMS formule les demandes/conditions suivantes :

Concernant la création d'un patio intérieur au niveau du bel-étage :

- Cette intervention implique la disparition d'éléments patrimoniaux au niveau des salons moulurés du bel-étage. Il semble en outre que sa fonction d'apport de lumière naturelle ne soit pas garantie aux vues des dimensions -19m de profondeur, de section 3x2m- et de son opacité sur trois faces. La CRMS réitère dès lors sa demande de l'avis de principe de réétudier le projet en prévoyant le patio à un niveau plus élevé que le bel-étage.

Concernant le renouvellement de la façade arrière :

- Il reste regrettable la disparition d'une façade historique, témoignant de l'évolution du bâti, en harmonie avec le voisin classé et en bon état de conservation. Consciente des impératifs des travaux lourds dans la partie arrière du bâtiment et de la relocalisation des circulations verticales, la CRMS peut exceptionnellement approuver le principe du renouvellement complet de la façade arrière. Il existe toutefois dans le dossier une confusion concernant le revêtement de la nouvelle façade arrière : le plan d'élévation PU FP02 (daté du 31/03/2018) précise que le revêtement serait composé de pierre bleue (référence 21) alors que la coupe BB' du plan PU CP02 (date identique) mentionne un parement de pierre blanche agrafé, à l'instar des documents présentés (PowerPoint) fin mai 2019. Considérant que la façade classée du n°21 est enduite façon simili pierre de France, que la façade des anciennes écuries classées et que la façade à démolir du n°22 sont également enduites du même parement, la CRMS estime que la nouvelle façade projetée en parement de pierre blanche agrafé ne favorise pas l'impression d'une façade secondaire et d'accompagnement mais évoque plutôt une façade principale. Dans un souci de respect des hiérarchies architecturales en présence, la CRMS suggère dès lors un revêtement composé d'un enduit de teinte claire, qui s'inspire sobrement des autres façades précitées.

Concernant le niveau +3 en façade :

- Le n°22 comporte au niveau +3 une rehausse datant des années 1940. Sa façade est percée de fenêtres à l'aplomb de celles du niveau inférieur, mais légèrement plus larges. Le projet les indique à la même largeur, mais ne précise pas les modèles des châssis. Des détails devront être apportés au dossier et soumis à l'approbation de la DPC.

Concernant la rehausse :

- Tout comme pour le n°21 et compte tenu de la nécessaire harmonie des n°20-21-22, la CRMS peut souscrire à un seul niveau de rehausse contemporaine au niveau du n°22 et approuve le choix du zinc. Elle privilégie également une expression sobre et symétrique, qui s'inspire de la façade néoclassique de l'immeuble. La façade de la nouvelle rehausse +4 affiche des fenêtres pareillement alignées au niveau inférieur, ce qui avait été demandé en avis de principe par la CRMS. Par contre, la CRMS est défavorable à la création d'une rehausse au niveau +5 qui rompt l'équilibre des volumes et le maintien d'un gabarit cohérent du front bâti et d'un juste équilibre/hierarchie entre les parties néoclassiques, principales, et les rehausses, secondaires. La CRMS demande d'étudier la relocalisation des fonctions techniques prévues au niveau +5 dans le but d'abandonner cette partie de la surhausse; elle rappelle que ce volume doit rester non visible à partir de l'espace public.

Concernant l'aménagement paysager :

- La CRMS estime le projet paysager quelque peu sophistiqué et s'interroge sur l'accessibilité aux PMR. Elle suggère de le simplifier et de ne pas ajouter de plan d'eau dans la cour classée et d'opter pour un aménagement plus respectueux de la situation historique, à documenter.

13/14



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
Concernant l'ajout d'une nouvelle construction :

- Le nouveau bâtiment en fond de parcelle restituerait selon l'auteur de projet « l'ancienne typologie de l'hôtel de maître construit au siècle précédent ». La CRMS est d'avis que cette nouvelle construction présente un langage et une affectation complètement contemporaine. Le langage architectural est humble et sobre, le revêtement proposé est de la pierre blanche, à l'instar de la nouvelle façade arrière du n°22. La CRMS estime que le dialogue avec les anciennes écuries et les façades arrières des n°21 et 22 serait amélioré en privilégiant un enduit de teinte claire plutôt que de la pierre blanche, à l'instar de ce que la CRMS préconise pour le renouvellement de la façade arrière n°22. La CRMS défend le principe que le bâtiment devrait davantage fonctionner sur lui-même, afin de diminuer l'interdépendance entre les deux entités.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : E. de Sart, H. Lelievre, S. Valcke,