

M654/18

MARGE.

Note explicative – version adaptée

Projet : Rénovation et extension d'une ancienne maison de maître :
Transformation en appart-hôtel (11 unités) avec coworking/profession libérale, sis Avenue Marnix 20, 1000 Bruxelles.

Le projet a été corrigé en tenant compte des remarques faites dans :

- *L'Avis du 27/11/2018 de la Commission de Concertation du 23/20/2018*
- *PV de la réunion du 22/01/2019 avec Urban Brussels (Patrimoine Culturel, Urbanisme), la Ville de Bruxelles (Urbanisme), le maître d'ouvrage et les auteurs du projet.*

Maître d'ouvrage : Marnix 20 S.A.
Avenue de l'Observatoire 45
1180 Uccle

Architecte : Marge Architecten bv bvba
Sassevaartstraat 46/210
9000 Gent
E info@margeprojecten.be
www.margeprojecten.be
*en sous-traitance du bureau
Origin Architecture & Engineering
Rue des Chartreux 17/7
1000 Bruxelles*

Chantier : Avenue Marnix 20, 1000 Bruxelles
Cadastre : Division 5, section E, nr E540G

TABLE DES MATIÈRES

1. Objet de la demande de permis
2. Contexte spatial
 - a. Situation
 - b. Données juridiques
3. Note historique
4. Description des travaux projetés :
 - a. Situation existante
 - b. Mission et programme
 - c. Analyse et principes du projet
 1. Tactique : restauration, rénovation et extension.
 2. Pris en compte judicieux du contexte urbanistique.
 - d. Projet
 1. Conception de la structure
 2. Volume et matérialité
 3. Composition des plans
 - e. Prévention incendie
 - f. Accessibilité
5. Parcours préliminaire à l'introduction de cette demande de permis.
6. Annexes

1. Objet de la demande de permis

Cette demande de permis urbanistique concerne :

La rénovation et extension d'une maison de maître de la typologie « hôtel particulier ».
Transformation de l'immeuble en appart-hôtel (11 unités) avec soit espace coworking y-associé, soit espace profession libérale.

2. Contexte spatial

a. Situation

Le bien existant est situé au bord de la petite ceinture (R20) à l'Avenue Marnix 20 (1000 Bruxelles). La R20 constitue une des artères principales de la mobilité Bruxelloise.

Aux bords des boulevards qui forment cette petite ceinture, qui était destinée d'être un axe de circulation d'une grande importance depuis sa création, des îlots fermés avec des maisons de maître (par ex. du type « hôtel particulier ») ont été construits au milieu du 19^{ème} siècle. Une d'entre eux était la maison sis Avenue Marnix 20.

Plus tard (2^{ème} moitié du 20^{ème} siècle – voir étude historique) beaucoup de ces maisons ont été démolies et remplacés par des immeubles plus grands et plus modernes. Le gabarit de ces nouveaux immeubles était notablement plus grand que celui des existants.

La parcelle et ses alentours forment une illustration marquante des résultats de cette évolution. Le bien, objet de cette demande, fait partie d'un ensemble de 3 maisons de maître (partiellement) conservées.

Au côté droit (Avenue Marnix 19) la maison est flanquée d'un bâtiment Art Déco, haut et étroit avec des logements, datant des années 1930. Au présent, cette confrontation crée une différence particulière dans les hauteurs de corniche et des gabarits de ces deux immeubles avoisinants. La conséquence est une façade pignon marquante et « aveugle », qui domine la maison de maître. Vu son orientation, cette façade aveugle a une grande visibilité depuis l'Avenue Marnix et les espaces ouverts (parcs, esplanades, ...) dans ses alentours. La façade du Avenue Marnix 19 se présente comme une composition rythmique en béton/matériau cimenté avec des balcons massifs, fortement articulés.

Au côté gauche, la maison de maître est flanquée d'un hôtel particulier, de la même typologie, qui est classée dans sa totalité. (Avenue Marnix 21).

A gauche de celle-là il y a une troisième maison de la même typologie. (Avenue Marnix 22).

A côté de cette maison, un immeuble aux bureaux plus récent conclut la façade de l'îlot. Cet immeuble est un volume monolithique avec des façades divisées en cadres en béton préfabriqué. Cet immeuble plus récent s'élance aussi beaucoup plus haut que son voisin et s'adapte aux autres îlots bordant la petite ceinture à cet endroit plutôt qu'à son voisin proche.

Comme ça l'ensemble des 3 maisons historiques se montre comme une curiosité du 19^{ème} siècle, entourée des immeubles modernes d'une autre échelle, réalisés en grande partie en béton apparent.

Malgré la bonne conservation des façades pendant ce mouvement de modernisation les 3 maisons se trouvent plutôt mal intégrées dans leur environnement. Il est clair que personne n'avait prêté attention à la possibilité d'une transition douce ou médiatrice entre

l'architecture « ancienne » et « moderne » lorsqu'on a construit ces immeubles aux deux coins de l'îlot. (Avenue Marnix 19 et 23)

A part de cela l'image architecturale de l'Avenue Marnix est surtout défini par deux autres éléments grands : La tour « Bastion Tower » (centre d'affaires) et l'immeuble à bureaux « Banque Lambert » (actuellement banque ING). L'avenue même est une tresse de différentes voies et voies auxiliaires. Le R20 descend dans et monte des tunnels. À côté de cela il y a plusieurs voies auxiliaires. À hauteur de l'immeuble cette voie se compose d'une bande de stationnement, une voie à circulation unique et une voie réservée aux bus. Cet ensemble de voies auxiliaires est séparé du R20 par un terre-plein central avec des verdure et des arbres.

Au côté opposé se trouve le Boulevard du Regent et la Place du Trône. Le Boulevard du Regent est dominé à ce point-là par le siège principal de la banque AXA. Au niveau de la place du Trône il n'y a plus de façades opposées ; la vue s'ouvre vers le palais royal et le Parc de Bruxelles.

À part de l'Avenue Marnix, l'îlot est limité par Rue d'Egmont, Rue des Hornes et Rue du Champ de Mars. L'intérieur de l'îlot est caractérisé par un morcellement en plusieurs jardins et cours. On remarque que la superficie de la parcelle de l'Avenue Marnix 20, objet de cette demande, est actuellement presque totalement occupée par des constructions. La parcelle étroite attenante du N°19 est aussi quasiment rempli, de sorte que la façade aveugle s'éloigne quasi au long de toute la limite mitoyenne. Dans cette façade il y a quelques retraits ponctuels qui forment des « puits de lumières » sur lesquelles donnent des fenêtres. Les cours des maisons 21 et 22 ont été fusionnés. Les dépendances (écuries) de N°21 donnent aussi sur cette cour.

b. Données juridiques

L'immeuble existant est cadastré division 5, section E, numéro E540G.

Le bien se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone administrative.

Il se situe dans une « Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement » (ZICHEE).

L'immeuble est repris dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale, cependant il ne s'agit pas d'un bien classé.

L'immeuble se trouve dans la zone de protection « Zone de protection d'Ensemble + Site : Palais des Académies et son jardin »

Il se situe en « zone d'enseigne restreinte » et en « zone interdite » pour la publicité au Règlement Régional d'urbanisme.

Il se situe en zone d'intérêt définit dans les « Recommandations pour les futurs projets dans le Quartier Européen ».

3. Note historique

Voir annexe

4. Description des travaux projetés :

a. Situation existante

Il s'agit d'une maison de maître historique de la typologie « hôtel particulier ». Plusieurs adaptations et extensions ont été faites à cette maison en fonction des affectations différents (maison, bureaux, ...) auxquelles elle a servi durant sa vie. L'immeuble est actuellement utilisé comme école. Plusieurs espaces ne semblent servir qu'au rangement des archives et des objets obsolètes.

La façade à rue de la maison est de style néoclassique. Elle est divisée en trois travées verticales. Cet ordre est bien représenté dans les fenêtres placées dans des encadrements en pierre bleue. L'horizontalité est accentuée par le balcon (avec hampe de drapeau) au premier étage, les cordons en pierre et la corniche moulurée avec modillons. Cette façade construite en maçonnerie est formée par un soubassement en pierre bleue, un socle en pierre blanche apparente au niveau du rez-de-chaussée et un enduit lisse au niveau des étages.

La façade se caractérise également par des châssis en bois avec imposte et un large porche à l'extrémité droite qui dessert le corps de logis principal et la cour arrière. La toiture est revêtue d'ardoises.

La façade, actuellement polluée, présente plusieurs signes de dégradation.

Le porche donne accès à un grand hall d'entrée à partir duquel un « escalier d'honneur » en marbre avec balustrade en fer forgé monte aux étages. Le hall et la cage d'escalier sont fournis de murs et plafonds en plâtre décoratif mouluré.

Il y a deux pièces attenantes à ce hall d'entrée :

- Celle au côté rue a été fortement transformé et morcelé.
- Dans la chambre au côté « jardin » l'intérieur du 19^{ème} siècle a été bien conservé.

Ensuite, vers l'arrière de la parcelle, il y a au rez-de-chaussée : Une première extension étroite, longeant une partie de la limite mitoyenne gauche, une petite patio/puit de lumière avec escalier d'évacuation extérieure en métal et l'ancienne cour qui a été recouverte sur toute sa superficie d'une toiture avec verrière centrale. Cet endroit a été transformée en bureaux à l'époque et est actuellement utilisé comme garage.

Un étage sous-sol s'étend sur toute la superficie de la parcelle. Les caves situées à l'avant de la parcelle, qui font partie de la situation originelle, sont partiellement conservées, mais ils sont aussi fortement transformés et répartis. Le sous-sol arrière fait partie des extensions plus récents. Il n'y a presque pas de lumière naturelle qui peut atteindre cet étage. Les hauteurs libres sous-plafond, exigées dans les différentes normes contemporaines, ne sont réalisées presque nulle-part.

Au premier étage l'escalier mène à un pallier qui donne accès aux anciennes pièces principales. La hauteur libre sous-plafond était le plus grand à cet étage dans son état d'origine. Au présent cette hauteur ne peut plus être aperçue à cause de la présence des faux-plafonds. Comme les pièces ont aussi été transformés plusieurs fois les éléments historiques ne sont presque plus visibles. Cependant, les sondages ont montré qu'il y a des plafonds moulurés (en plâtre) cachés au-dessus les multiples faux-plafonds. L'état de ces

plafonds n'est pas complètement connu. La circulation (escaliers, paliers) se trouve le long du mur mitoyen gauche. Les escaliers successifs ne sont pas superposés. L'escalier qui monte au deuxième étage se situe en effet dans la travée arrière du bâtiment. Cet escalier (escalier de service) était destiné surtout aux services. Il se retranche des vues des hôtes derrière un ensemble de menuiseries intérieures. Derrière cet escalier se trouve l'annexe étroite qui abrite des espaces de service et des sanitaires.

Au deuxième étage se trouvent les pièces les plus petites qui étaient utilisées comme chambres à dormir et séjours moins importantes. On suppose qu'elles n'étaient pas aussi décorées que les chambres en dessous. Dans les sondages on a trouvé quasiment aucune restante historique. La hauteur libre sous-plafond est inférieure à celles des étages en dessous. Cet étage a été fortement adapté. Deux puits de lumière (lanterneaux) qui éclairaient la cage d'escalier d'honneur et la grande salle centrale au premier étage, ont été supprimés. L'escalier en colimaçon qui monte vers le 3^{ème} étage/les combles se déplace de nouveau plus vers l'arrière du bâtiment. La taille d'escalier diminue aussi.

La toiture, qui a été fortement transformée en 1958, se compose de trois toitures à deux versants. La partie centrale forme une verrière. Une chambre est actuellement utilisée comme débarras, les autres sont vides. Les combles sont en forte dégradation.

b. Mission et programme

Il vaut bien de regarder le programme dans la totalité du programme des trois immeubles attenants sis Avenue Marnix 20-21-22. Même si les parcelles appartiennent à 2 sociétés différentes (Marnix 21-22 et Marnix 20), elles sont représentées par un seul maître d'ouvrage. Ces deux sociétés-ci sont liées et l'objectif est de créer un projet cohérent pour ces trois maisons, afin de préserver la consistance entre eux. Tout en étant indépendant, les 2 entités peuvent fonctionner l'une avec l'autre. Les immeubles aux numéros 21 et 22 seront transformés en hôtel (selon demande de permis unique introduit au Département d'Urbanisme de la Région Bruxelles-Capitale par Origin Architecture & Engineering avec réf. dossier : 04/PFU/679503) L'immeuble à numéro 20, l'objet de cette demande-ci, sera transformé en appart-hôtel avec un espace coworking associé et un appartement « penthouse ». Les appart-hôtels seront distincts de l'hôtel : aucun lien physique n'est créé entre les deux entités. L'appart-hôtel disposera des appartements/flats, avec des services hôteliers inclus, pour des séjours de courte durée.

Il faut bien être conscient de la cohérence et de la symbiose mutuelle des trois parcelles, bien que la demande de permis de l'Avenue Marnix 20 est introduit séparément.

En raison de la faisabilité (financière) du projet d'hôtel dans son intégralité, un nombre bien déterminé de chaque type (chambre, appartement, flat) est à réaliser. Un mix d'unités d'habitation (appartements/studios) de différentes tailles sera réalisé dans le projet Avenue Marnix 20. Un espace sera fourni soit au coworking lié à l'appart-hôtel soit à une profession libérale. Le jardin sera partiellement libéré des bâtiments afin de donner plus d'air, verdure et lumière à l'intérieur d'îlot actuellement bien rempli.

c. Analyse et principes du projet

Dans les études de faisabilité préalables, des scénarios comprenant la démolition du bâtiment existant ont été retenus étant les plus raisonnables.

Cependant, l'immeuble se trouve dans la « Zone de protection d'Ensemble + Site : Palais des Académies et son jardin » Le bien est aussi chargé d'un rôle d'accompagnement du monument classé attenant (Avenue Marnix 21). ; tout comme l'immeuble sis Avenue Marnix 22, il fournit ce monument d'un encadrement architecturale historique.

Après plusieurs concertations, le demandeur du permis et la Cellule Patrimoine Historique de la Ville de Bruxelles se sont accordés de ne pas démolir totalement l'immeuble existant. On a conclu qu'il est d'importance de pouvoir conserver la façade rue, le passage cocher, l'escalier d'honneur et l'escalier en bois (montant du 1^{er} au 2^{ème} étage). On a convenu en plus de conserver la caractère (d'honneur) et les éventuels restants historiques des pièces autant que possibles.

De ce point de vue, le projet a été élaboré sur base des principes astucieux afin de pouvoir réaliser le programme nécessaire en respectant le bâtiment existant et son environnement urbanistique.

1. *Tactique : Restauration, rénovation et extension.*

Un plan directeur concernant le traitement de la maison de maître est conçu. Le volume existant de la maison historique n'est pas assez grand à réaliser le programme demandé. Une extension du volume est donc nécessaire afin de pouvoir maintenir la faisabilité financière du projet. Comme la rencontre entre architecture ancienne et nouvelle est inévitable, plusieurs facteurs complexes doivent être pris en compte. À part des questions esthétiques ceci introduit surtout des questions concernant la stabilité, les installations techniques, le confort acoustique, l'ascenseur, la prévention d'incendie, l'accessibilité, ...

Un aspect clé dans la réussite d'une telle mission se trouve dans la création d'une bonne entente avec l'immeuble existant. La « façadisme » par exemple où on ne conserverait que la façade n'a pas beaucoup de valeur comme on détruirait les plans sous-jacents. Le projet vise d'assurer d'une manière tactique la restauration, rénovation et extension de la maison historique. Le projet s'engage pleinement à la conservation et restauration de certaines espaces et éléments d'une valeur historique. Dans ce contexte il y a aussi des autres éléments et espaces qui seront plutôt bien rénové ou supprimé et parfois remplacé.

Cette stratégie de conception commence avec la suppression de presque toutes les extensions et adaptations/mutilations existants. Il s'agit des aménagements et extensions qui n'ont pas ajoutés de la valeur à l'immeuble, ils ont par ailleurs l'air d'étouffer l'immeuble originel. (Voir étude historique)

Ensuite les pièces à conserver sont définis. Il s'agit des pièces qui seront restaurés plutôt que rénovés. Ce sont des espaces et éléments qui ont gardé des aspects d'une valeur historique ou qui « racontent » le récit de l'immeuble. Les souhaits exprimés par la Cellule Patrimoine Historique sont pris en compte, aussi que la situation existante et la faisabilité (technique) des autres exigences, par ex. l'évacuation des personnes en cas d'incendie. En regardant toutes ces exigences dans leur totalité, le projet veut investir dans :

- La façade rue : A part des plusieurs pollutions et certaines dégradations, cette façade est bien conservée. Son existence est soi-même une illustration de l'image historique des boulevards majestueux qui formaient la petite ceinture au 19^{ème} siècle. C'est pourquoi on a décidé de conserver et restaurer cette façade dans son intégralité.
- Porte cochère : Ce passage avec accès latérale vers hall d'entrée caractérise bien la typologie de « hôtel particulier » et contribue à sa lecture. Son état d'origine est plutôt intact. Ce passage est conservé dans le projet et sera restauré pour la plupart.
- Hall d'entrée au rez-de-chaussée avec « escalier d'honneur » : Cette salle est aussi une partie constitutive de la typologie qui contribue à sa lisibilité. La salle et l'escalier sont bien conservés et plutôt intacts. Cette pièce sera restaurée en premier lieu. À part de sa restauration, il y aura des interventions intégrées concernant l'accessibilité et la sécurité d'incendie de l'immeuble.
- La pièce au rez-de-chaussée au côté rue : Cette pièce a été transformée fortement. Les éléments historiques comme le revêtement du sol en parquet et la cheminée ont disparu. Néanmoins, les sondages ont indiqué la présence probable de plafonds moulurés. Le volume originel de cette pièce sera rétabli. Les ornements seront restaurés où c'est possible. Les introductions des éléments nouveaux développeront une bonne entente avec le décor historique.
- La pièce au rez-de-chaussée au côté « jardin » : La plupart de l'intérieur de cette pièce a été bien conservé. L'intérieur sera restauré en premier lieu où c'est nécessaire. Les introductions des nouveaux éléments se passeront en bonne entente avec le décor historique.
- Cage « d'escalier d'honneur » au premier étage : Plusieurs éléments historiques (menuiserie, balustrade) ont été conservés. La salle a une grande importance dans l'illustration de la circulation (verticale) typique dans une telle maison de maître. Le volume originel sera rétabli et restauré. Les sondages ont indiqué la présence de plafonds décorés/moulurés au-dessus les faux-plafonds.
- Cage d'escalier avec escalier en bois. (Entre 1^{er} étage et 2^{ème} étage.) L'escalier qui se déplace vers la travée arrière constitue un bon exemple de la ségrégation des circulations dans de telles maison de maître. L'escalier semble d'être en bon état. L'escalier sera restauré. Des mesures sont à prendre en fonction des exigences concernant la prévention d'incendie.
- Les deux pièces en enfilade le long de la façade rue au 1^{er} étage : Plusieurs éléments historique sont présents. Les sondages ont indiqué la présence de plafonds décorés/moulurés au-dessus des faux-plafonds. Ces pièces constituaient des espaces proéminents dans l'immeuble originel. Les volumes originels seront rétablis et restaurés.
- La grande pièce au 1^{er} étage à l'arrière de l'immeuble : Dans cette chambre des restants historiques sont retrouvés peu nombreux. Ils se trouvent surtout au niveau des plafonds. Néanmoins la plupart des éléments historiques ont disparus. A l'époque la pièce constituait un espace proéminent au côté du jardin. Le volume originel sera rétabli et restauré où c'est possible. Le trumeau originel dans la façade arrière sera reconstruit pour raison de stabilité.

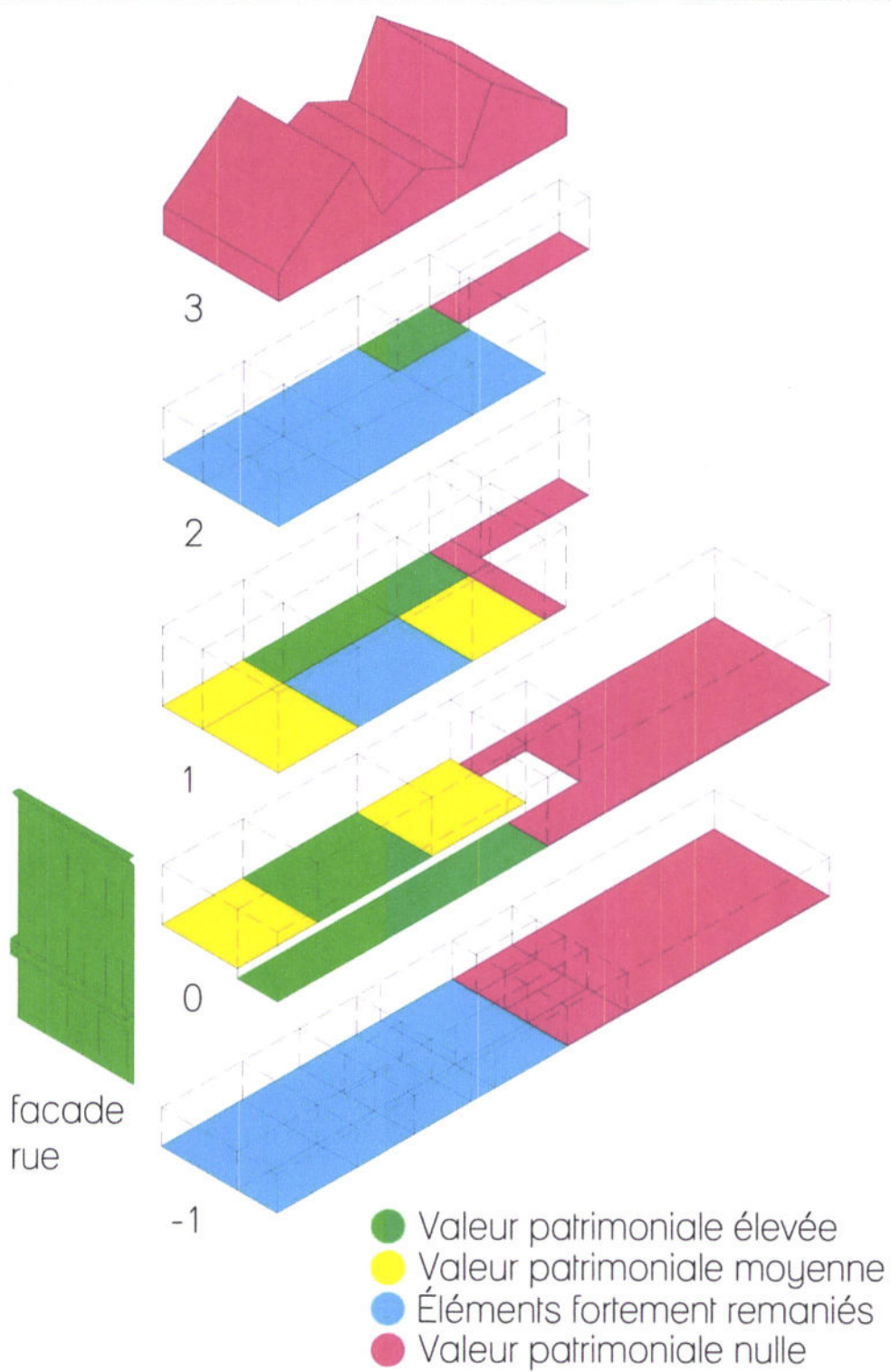
Puis on détermine les pièces où on pourra concentrer les interventions plus radicales. Ces espaces sont aussi vitaux parce qu'ils permettent de satisfaire aux exigences (techniques) du programme et de sauvegarder les espaces mentionnés ci-dessus si profondément.

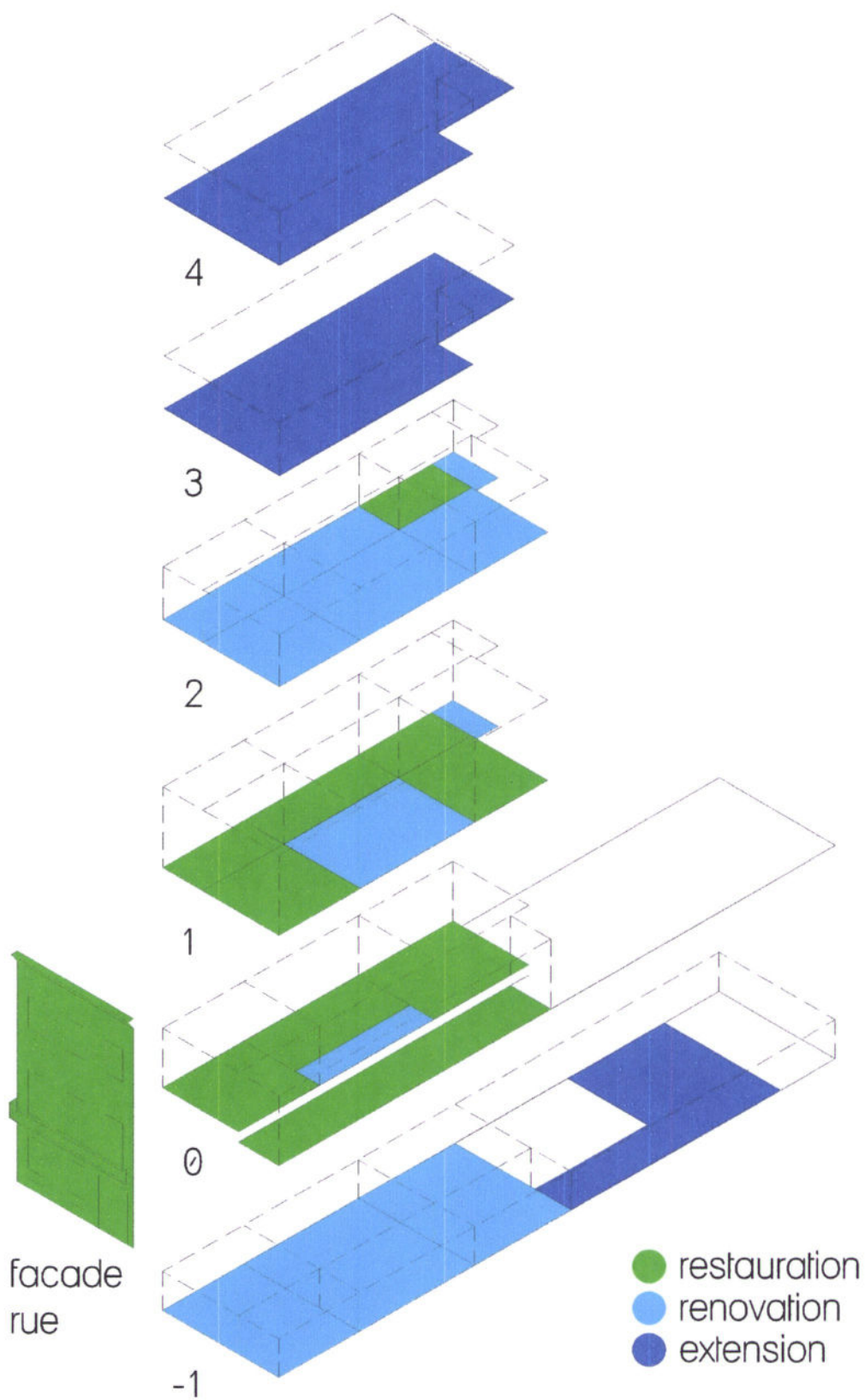
Il s'agit des pièces suivantes :

- La zone intermédiaire entre porte cochère et le hall d'entrée : Cette zone se compose d'un ensemble de châssis en bois vitrés avec la porte d'entrée et un escalier en quatre marches. Cet ensemble a été transformé certaines fois dans des phases passées. Un des escaliers secondaires situé sous l'escalier d'honneur qui permettait aux domestiques d'accéder au sous-sol a disparu. Les châssis en bois originels ont aussi été adaptés. Quelques nœuds (technique et circulation) importantes sont projetés dans cette zone. Cet endroit est la seule où on peut intégrer un ascenseur qui desservira tous les étages à partir du niveau du sol. Dans cette zone aussi un escalier sera implanté qui permet d'accéder l'espace coworking/profession libérale. L'escalier d'évacuation (2^{ème} cage d'escalier, exigé pour les logis touristiques par l'Arrêté du 24 mars 2016 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, voir note prévention d'incendie) superpose cet escalier. L'escalier en marbre de 4 marches sera conservé. Les châssis seront adaptés afin de pouvoir répondre aux exigences des normes concernant la prévention d'incendie, l'isolation thermique et le verre de sécurité. Le caractère et l'esthétique originelle de l'ancien châssis seront pris en compte soigneusement dans la conception du nouveau châssis.
- Salle centrale au 1^{er} étage : Vu la grande profondeur du bâtiment cet espace se trouve loin des façades et est par conséquent pas approprié au « fonctions séjour ». De plus, son implantation centrale permet d'y organiser les différentes fonctions techniques (ascenseur, évacuation, etc.) sans trop d'inconséquences dans les trajectoires des gaines et couloirs. Ça permet aussi d'éviter des locaux techniques le long des façades. On a trouvé des restants des plafonds moulurés pendant les sondages. Néanmoins cet espace a été l'objet du plus grand nombre de transformations au 1^{er} étage et le lanterneau originel a été supprimé ; par conséquent on peut supposer qu'il y ait plusieurs lacunes et cicatrices dans ces plafonds.
- 2^{ème} étage : Cet étage a aussi été transformé fortement au passé. Comme ça, plusieurs éléments historiques ont été touchés ou ont disparu. Cet étage était un étage moins significatif déjà dans son état originel. On y trouve pas/plus de portes et parquets historiques ou des décorations en plâtre. Suite à cette combinaison d'indications, on choisit de rénover cet étage profondément afin de pouvoir réaliser le programme prévu.
- Sous-sol : Les caves ont été fortement transformées et réparties. Plusieurs éléments historiques ont disparu. La hauteur libre sous-plafond est réduite et il n'y a quasiment pas de lumière du jour. Ces espaces sont considérés de moindre valeur et seront rénovés.
- Façade arrière : Cette façade a été transformée et étouffée au fur et à mesure, selon les différentes phases d'extension et d'adaptation de l'immeuble. Cette façade est donc marquée de plusieurs traces des phases de construction différentes. À l'époque, cette façade était aussi beaucoup moins représentative et moins « en vue » que la façade rue. La façade sera libérée de nouveau et les baies historiques seront reconstituées partiellement. Néanmoins, quelques-unes d'entre eux seront légèrement adaptés et des nouvelles baies seront réalisées. Une construction légère avec des balcons sera placée devant la façade. Inscrit dans le contour de la petite annexe existante, une nouvelle annexe sera créée avec la même largeur, mais avec une profondeur fortement réduite ; elle ne dépassera pas la limite de la façade historique au rez-de chaussée.

La dernière démarche dans la stratégie est l'extension tactique du volume originel qui permettra de pouvoir réaliser le programme prévu. Les 3 extensions prévues visent à s'inscrire d'une manière intelligente dans le contexte existante :

- Une extension « top-up » qui se composera de 2 étages qui seront superposés à l'ancienne maison. Cette rehausse prendra ses distances vis-à-vis des certains points attenants et servira en même temps de médiateur dans la relation entre le monument classé (Avenue Marnix 21) et l'immeuble dominant avoisinant (Avenue Marnix 19).
- Une extension sous-sol qui sera en fait une réduction. Des constructions existantes seront supprimées dans la partie arrière de la parcelle et ne seront remplacées que partiellement par des nouveaux volumes souterrains. Les terrains libérés constitueront 2 patios, remplis de verdure.
- Une petite annexe le long le mitoyen Avenue Marnix 21 qui sera en fait aussi une réduction substantielle de l'annexe existante.





2. *Pris en compte judicieux du contexte urbanistique.*

La parcelle sis Avenue Marnix 20 (ci-après dénommé « AM20 ») se trouve dans un environnement particulier qui crée des conditions-cadre bien importantes pour le projet. Les conditions les plus importantes sont les suivantes :

- L'immeuble avoisinant sis Avenue Marnix 19 (ci-après dénommé « AM19 ») : Ce bâtiment haut constitue une grande façade pignon qui borde la limite mitoyenne avec la parcelle de l'AM20. Ce changement brusque dans l'échelle du gabarit, dans le profil en travers et dans la volumétrie illustre la rupture entre les 2 siècles. Grace à son orientation elle a une visibilité remarquable depuis la petite ceinture et depuis la Place du Trône. Malgré la conservation des 3 immeubles historiques à l'Avenue Marnix 20 jusqu'à 22 et leur splendeur ces 3 maisons se retrouvent un peu perdus dans la physionomie de la rue. Des cavités étroites ont été créées dans le volume principal et forment ainsi des niches dans ce mur. Celles-ci semblent fonctionner aussi comme « puits de lumière » ou aéras. Parfois ils sont utilisés comme cage d'escalier d'évacuation extérieure. Comme il y a plusieurs fenêtres qui donnent sur ces niches, la volumétrie de l'extension respecte ses limites afin de pouvoir préserver la qualité de vie dans l'AM19.
- Monument classé attenant, sis Avenue Marnix 21 (ci-après dénommé AM21) : Cette maison est de la même typologie que l'AM20 : « hôtel particulier ». La toiture d'origine à la Mansart a été modifiée pour permettre la construction d'une annexe. Dans le cadre du permis unique en cours pour le projet Avenue Marnix 21-22, les deux maisons seront restaurées et de nouvelles extensions seront rajoutées en partie supérieure.
Dans cet immeuble un lanterneau/puit de lumière se trouve au bord de la limite mitoyenne avec l'AM20. Plus vers l'arrière de la parcelle il y a les dépendances avec écuries qui sont aussi compris dans l'ensemble du bien classé. C'est pourquoi que le mur mitoyen entre AM21 et AM20 reste assez haut jusqu'à la limite arrière de la parcelle.

Comme décrit, la maison AM20 devra être élargie en fonction de la faisabilité financière générale du programme envisagé pour les trois parcelles AM20, 21 et 22. Le concept architectural considère cette exigence comme une opportunité à servir d'un médiateur dans cette confrontation brusque. Surtout le monument classé semble d'avoir besoin d'un peu d'assistance latérale visuelle.

Le concept prend les conditions-cadre urbanistique comme une des points de départ les plus importantes du projet, qui modèle le projet et qui permet de l'ancrer dans son environnement d'une manière pertinente et compréhensible.

On peut résumer cette condition donnée comme suit : La parcelle, qui est l'objet de cette demande, se retrouve coincé entre la grande hauteur du AM19 et la hauteur inférieure du AM21. Ces deux hauteurs semblent d'être fixées, elles ne changeront pas dans les décennies à venir ; la hauteur du AM19 est devenue plutôt la hauteur standard pour des immeubles bordant la petite ceinture de Bruxelles. Le monument de l'autre côté, étant donné son statut de « bien classé », ne changera non plus.

La parcelle AM20 jouera un rôle clé et apaisant dans cette situation. Le projet peut constituer une encadrement visuelle qualitative pour le monument en guérissant la fracture présente.

L'extension du AM20 peut constituer de plus un volume ouvert et léger en moyennant une conception judicieuse ; des retraits tactiques vers l'intérieur du volume permettront de réaliser des baies dans la façade latérale. De cette façon la façade deviendra une façade animée plutôt qu'une façade pignon aveugle.

d. Projet

1. Conception de la structure

Les interventions nécessaires en termes de stabilité impliquent surtout les constructions nouvelles.

Lors des inspections préalables, on n'a pas découvert des grands problèmes de stabilité dans l'immeuble existant. Dans une phase ultérieure la stabilité du bâtiment historique sera analysée plus en détail.

La rehausse est conçue comme un volume léger du point de vue structural.

Il sera composé d'une ossature en acier, remplie des parois légères. Pour éviter des structures supplémentaires visibles (e.g. colonnes) qui traverseraient l'ancien immeuble, le plan de cette construction doit respecter strictement la trame de 3x3 travées de l'immeuble existant pour que les nouvelles charges puissent être conduit vers les fondations. Les fondations existantes seront renforcées. Comme il est de toute façon interdit d'utiliser en milieu urbain des méthodes de fondations qui sont susceptibles de provoquer des nuisances au voisinage on utilisera un système de micropieux. Celle-ci est tout à fait adaptée à cette situation spécifique.

Ces exigences en fonction de la stabilité de l'immeuble définissent le volumétrie et l'aménagement des plans des deux étages supplémentaires.

2. Volume et matérialité

Comme on a spécifié déjà ci-dessus, la réalisation de programme prévu suppose une extension du volume du AM20.

Au présent la parcelle est remplie de toutes sortes d'extensions. Une situation similaire n'est pas souhaitable en raison de la qualité de vie sur la parcelle et ses alentours. La parcelle manque non seulement de l'espace extérieur, mais la situation constitue également un contexte sombre, cru et étouffant pour sa maison de maître historique. Cette partie arrière bien rempli avec sa verrière et escalier d'évacuation accroché à la façade arrière est bien visible depuis les immeubles avoisinants. Ces deux éléments semblent être réalisés sans beaucoup d'ambitions architecturales ou de sens de la matérialité. La présence du grand mur pignon intensifie l'atmosphère triste de cette partie de la parcelle qui se retrouve dans son ombre pendant une grande partie de la journée.

Le nouveau projet veut bien éviter une telle situation et choisira une extension qualitative de l'immeuble. Une extension verticale est donc un choix logique en termes d'air, de lumière et de vus et augmentera la qualité de vie. De plus, un répit sera offert à la parcelle et il y aura de la place pour des espaces extérieurs verts accessibles et perméable à l'eau.

Dans ce cas-ci, on peut aussi remarquer qu'il y aura une compression et une réorganisation plutôt qu'une extension du volume existant. Cette thèse est étayée sur le tableau des superficies de planchers : Dans la situation existante il y a 1578 m² dont plusieurs sont de faible qualité ou actuellement inoccupés. La situation projetée disposera de 1352m². (85,7%)

Comme ça, l'intervention projetée peut être résumée comme un déplacement fondé et qualitative des volumes nécessaires et une réduction consciente des superficies existantes. Une augmentation de la qualité de vie au niveau de la parcelle sera réalisée.



Les différentes conditions décrites ci-dessus ont concrètement occasionné la naissance d'une volumétrie spécifique et bien-fondé pour l'extension verticale de l'AM20. Cette rehausse se présente comme un volume nuancé.

La nouvelle façade à rue des deux étages supplémentaires portera directement sur la façade existante. Elle est clairement distinguée de l'ancienne façade par la corniche existante (conservée) qui est fortement articulée. La hauteur de la nouvelle corniche correspondra avec celle de AM22. De cet façon les trois maisons de maître formeront un ensemble logique et bien équilibré ; le monument classé dans son point focal.

Comme décrit ci-après cette façade est composé de deux couches de façade. La couche extérieure est plutôt transparente, derrière cette façade il y aura des baies et des terrasses. La conception de ces terrasses respecte les règles du code civil concernant les servitudes de jour et de vue. Il y aura des ouvertures qui permettent des vues diagonales vers la Ville et la petite ceinture. Cette façade peut donc constituer une façade « accomplie » au lieu de rester une façade d'attente.

A l'arrière de l'immeuble il y a un grand retrait important du volume : à la hauteur du patio étroite centrale de l'AM19. Le volume prend ses distances vis-à-vis de ce patio et diminue sa profondeur d'une manière significative à ce point. La construction ne dépasse pas en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. Le volume respecte un retrait latéral de 3 mètres par rapport à la limite mitoyenne. Ainsi les qualités existantes du patio étroite du voisin AM19 restent bien respectés. Vu les demandes des Services Urbanistiques, il n'y aura pas de baies/ouvertures dans ces deux façades dans ce coin. La reste de la façade arrière superpose la façade existante. Un recul de cette façade n'est pas possible sans l'introduction des colonnes supplémentaires qui percent l'ancien immeuble. On évite donc de réaliser un tel recul.



La matérialité contribue aussi à l'apparence nuancée et légère du volume. Au côté rue, le volume a une double peau. La peau extérieure consiste en une tôle métallique perforée qui donne un air éthéré et translucide au volume. Les ouvertures dans cette peau le long de la rue correspondent avec l'ordre de la façade historique. De cette façon le nouveau volume s'harmonise avec la situation existante, ce qui donne un air apaisé à l'ensemble des deux façades superposées.

Derrière cette peau métallique il y a des parties massives, des parties vitrées ou parfois des terrasses. Cette vivacité et diversité est voilée subtilement par le schéma régulier et net des tôles métalliques. La deuxième peau constitue la vraie enveloppe du bâtiment.

Les tôles métalliques seront claires, de la tonalité blanche.

Les châssis nouveaux seront réalisés en aluminium anodisé clair.

Les deux faces du volume d'extensions qui sont visible depuis la rue seront traitées de la même manière afin de réaliser un ensemble qualitatif et cohérent.

La façade à rue de l'ancien bâtiment sera restaurée. Les menuiseries existantes seront réalisées en châssis bois avec aspect à l'ancienne mais avec une amélioration des performances thermiques et acoustiques. (Vu les exigences de e.a. PEB.)

La pierre naturelle sera nettoyée en profondeur et restauré où ceci sera nécessaire.

Les enduits de façades seront remplacés. Leur apparence originelle sera reconstituée.

Les châssis en bois sont en mauvais état (e.a. pourriture profonde. Les menuiseries seront réalisées en châssis bois avec aspect à l'ancienne mais avec une amélioration des performances thermiques et acoustiques. (Vu les exigences de e.a. PEB.)

Comme il y a plusieurs décalages, la façade arrière aura une volumétrie plus complexe. On choisit donc de réaliser le revêtement de cette façade à l'enduit pour un résultat serein et purifié. La différence entre les parties anciennes et les parties nouvelles sera lisible par la différence de l'aspect et du type d'enduit appliqué : La façade de l'ancien bâtiment sera couverte de nouveau avec un enduit lisse. Les parties nouvelles seront couvert d'un crépi à grain fin.

La volumétrie dans la partie arrière de la parcelle changera aussi. Les interventions clés comprennent surtout de la déconstruction et de la création des espaces extérieures ouvertes. La volumétrie nouvelle se compose d'un seul niveau (sous-sol) duquel deux patios assez grands seront soustraits. La maison de maître disposait aussi d'un tel patio pour la distribution de lumière de jour dans les pièces au sous-sol. Les façades qui entoureront les patios seront vitrées. Les châssis seront réalisés en aluminium. Ces patios seront largement fournis de couverts végétaux et des buissons et ainsi que de quelques cépées.

Au niveau du rez-de-chaussée, la toiture de cet étage sera conçue comme une cour pavée.

Le revêtement du sol sera prévu en dalles de pierre naturelle rosâtre en faisant référence au marbre Rouge Belge utilisé dans la porte cochère qui mène à cette cour.

À ce niveau il y aura aussi un volume ouvert à l'air qui abritera un garage à vélos (système de rangement à double étage, 20 emplacements vélo) et un local à déchets. Ce volume sera fermé des mêmes tôles métalliques que la façade à rue. Ce volume aura une toiture verte.

Les murs mitoyens « libérés » seront de nouveau fournis d'un finissage.



Visualisation de la vue, depuis Boulevard du Régent.



*Référence « Rehausse d'une immeuble historique »
« Double peau/métal perforé » « superposition des trames »
Londres-Dugan Morris Architects*



*Référence Façade « Double peau/métal perforé »
Rennes - Extension de l'université – LA Architecture.*

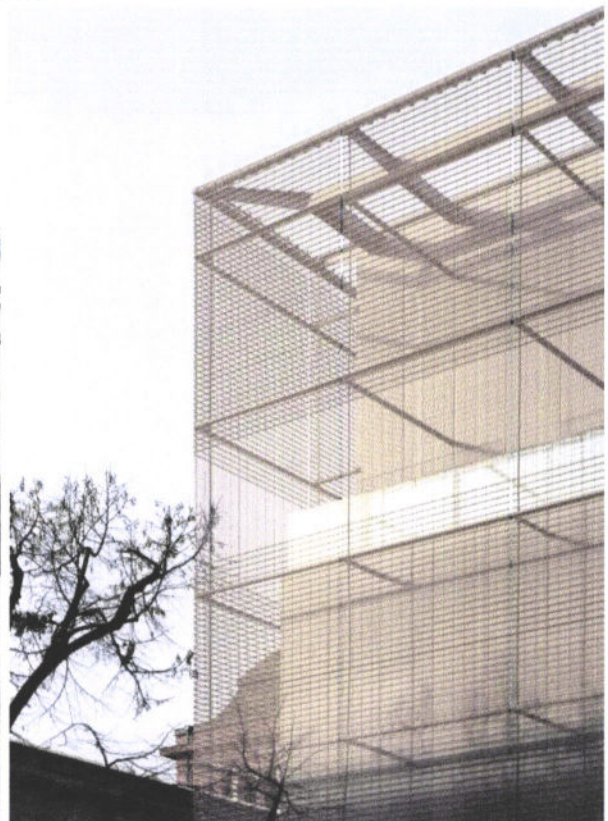


*Référence Façade « Double peau/métal perforé »
Melbourne - Appartements – Elenberg Fraser Architects*

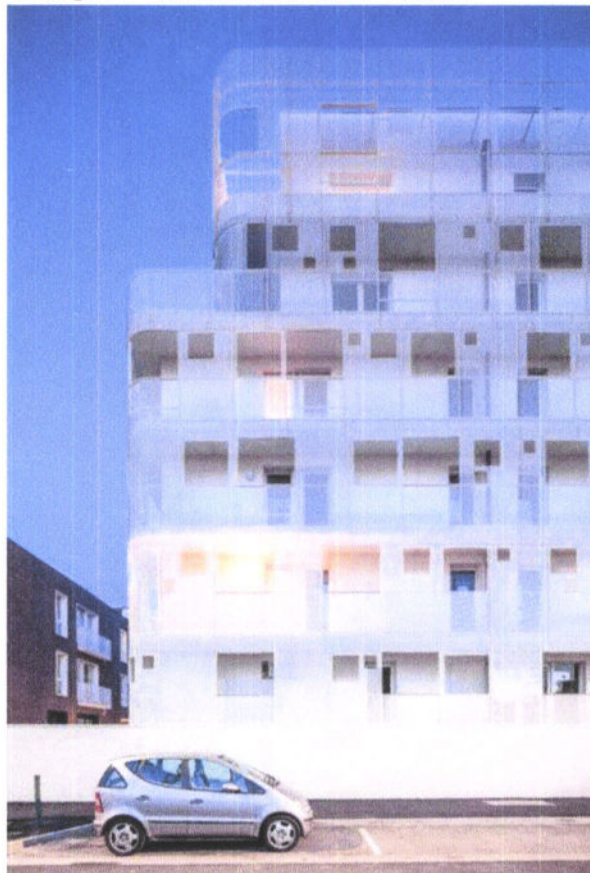
Références Façade « double peau/métal perforé »



Shanghai – Schmidt Hammer Lassen



Mannheim – Kunsthalle – gmp Architekten



Vigneux-sur-Seine - Margot-Duclot architectes



Rennes – LA Architecture

3. Composition des plans

Il y aura des travaux à chaque niveau de la parcelle.

Les interventions au sous-sol ont comme objectif de réaliser une zone technique d'une part et une espace profession libérale ou coworking qui sera au service des hôtes de l'appart-hôtel d'autre part.

L'espace profession libérale/coworking sera réalisé plutôt vers l'arrière de la parcelle, où il y a des possibilités à réaliser des espaces extérieures avec des façades qui donnent accès sur ceux-ci.

On pourra accéder ces espaces via un escalier et un ascenseur qui descendent depuis la porte cochère. Une partie du coworking se situe en dessous de la maison historique. L'autre partie est située à l'autre côté du patio. À part du fonction « bureaux » il y aura aussi quelques fonctions auxiliaires (débaras, sanitaires, coin copie, ...).

La zone avec les locaux techniques se situe plutôt au côté rue. On y trouvera les locaux avec les différents compteurs et une chaufferie. On pourra accéder ces locaux via l'ascenseur aussi que via deux escaliers. Un qui monte au passage cochère qui est aussi une des accès du coworking et un autre qui monte au hall d'entrée et qui se situe en-dessous du grand escalier d'honneur.

Les travaux à cet étage comprennent :

- Démolition, surtout à l'arrière de la parcelle.
- Travaux de fouille. Excavation afin de réaliser une hauteur libre conforme aux exigences de confort et aux normes.
- Réalisation d'un nouveau système d'évacuation des eaux usés.
- Renforcement des fondations : comprenant un système de des micropieux le long des bords du bâtiment et aux bases des murs porteurs, ainsi qu'une cuvette d'ascenseur
- Travaux auxiliaires à la réorganisation des fonctions dans le bâtiment existant.
- Création d'une nouvelle partie du sous-sol.

L'objectif des interventions au rez-de-chaussée est la réalisation de l'appart-hôtel.

À cet étage toutes les extensions peu significatives seront supprimées.

À la partie avant, l'entrée et deux unités de l'appart-hôtel seront réalisés.

L'entrée principale se situe dans la porte cochère. La grande porte historique en bois sera conservée ; la contrôle d'accès est située juste derrière cette porte. L'accès à la maison et au hall d'entrée sera identique à la situation historique ; au milieu du mur qui longe le passage, un escalier, composé de 4 marches, monte au hall. Cet escalier sera flanqué des volumes en verre et acier de ses deux côtés qui respectent et renforcent la symétrie de la pièce. Ces volumes s'accordent avec le châssis. Le volume le plus proche de la rue disposera de deux escaliers : un qui descend dans le coworking et un qui monte aux étages supérieurs. L'autre volume abritera un ascenseur qui desservira tous les étages.

Deux unités/flats de l'appart-hôtel flanqueront le hall d'entrée. Dans cette unités les éléments techniques (sanitaire/kitchenette/...) seront groupés dans des îlots, bien dissociés des murs et plafonds historiques, afin de conserver autant que possible le caractère historique de ces anciennes pièces. La plupart de ces pièces sera restaurée.

Les travaux principaux à cet étage comprennent :

- Démolition, surtout à l'arrière de la parcelle.
- Nouveau ensemble de châssis complémentaire à la grande porte en bois. En fonction du contrôle d'accès.
- Nouveau ensemble de châssis d'entrée symétrique avec accès à l'ascenseur et aux cages d'escalier.
- Travaux de restaurations dans les pièces historiques.
- Réalisations de deux ensemble mobilier « îlots techniques » dans les deux appartements d'appart-hôtel.
- Réalisation d'une cour pavée avec garage à vélos.

L'objectif des interventions au 1^{er} étage est aussi la création de l'appart-hôtel :

Cet étage est accessible par deux escaliers ; soit par le majestueux escalier d'honneur en marbre, soit par l'escalier d'évacuation secondaire. L'ascenseur donne aussi accès sur cet étage. Vu la présence de nombreux éléments historiques à cet étage la distribution des différentes fonctions sera faite d'une manière tactique. Il y aura deux des unités les plus grandes de l'appart-hôtel : une au côté rue et une au côté jardin. L'organisation et la volumétrie des pièces les plus décorées est conservée autant que possible. L'unité côté rue aura accès au balcon historique. L'unité côté jardin aura accès à un balcon qui superpose la loggia historique du rez-de-chaussée. Dans la pièce centrale où il n'y a pas de lumière naturelle et où les décorations ont pâti le plus des transformations successives, certaines fonctions pratiques seront groupées : circulation, techniques, salles de bain, ... Dans une partie de cette pièce un étage intermédiaire sera réalisé, afin de pouvoir décaler l'escalier d'évacuation vers le mur mitoyen (en fonction d'une organisation plus logique des étages supérieurs)

À cet étage la circulation verticale historique se déplace aussi. La cage d'escalier, muni d'un escalier balancé en bois, se situe dans la travée arrière.

Les travaux principaux à cet étage comprennent :

- Suppression des extensions et transformations (e.g. les faux-plafonds) peu significatives seront supprimés.
- Travaux de restaurations dans les pièces historiques principales.
- Réalisation des unités d'appart-hôtel
- Réalisation du nœud technique avec ascenseur, gaines technique, cage d'escalier secondaire, ...

L'objectif des interventions au 2^{ème} étage est aussi la création de l'appart-hôtel :

Cet étage est l'étage supérieur de l'ancien bâtiment (sans compter les combles). Suite aux plusieurs phase de transformations précédents, la plupart des éléments historique a disparu à cet étage.

Cet étage est accessible par deux escaliers ; soit par l'escalier historique en, soit par l'escalier d'évacuation secondaire. L'ascenseur donne aussi accès sur cet étage. La cage d'escalier primaire se déplace de nouveau au milieu de l'immeuble. A cet étage trois unités d'appart-hôtel seront réalisées ; deux au côté rue et une au côté jardin. Chacun des deux unités d'avant disposera d'une fenêtre. Ils partageront la troisième baie par l'intermédiaire d'un jardin d'hiver/terrasse intérieure. Cette répartition particulière, nécessaire en termes d'une division équilibrée des deux unités, ne se montra pas dans la façade et sera pas visible depuis la rue. L'unité qui se situe à l'arrière ressemble globalement à celle en-dessous.

Le nœud technique se situe de nouveau dans la zone centrale de l'immeuble.

Étant donné qu'il n'y a pas beaucoup d'éléments historique, les travaux principales seront la suppression des différents répartitions internes et la réalisation des plans nouveaux. Les façades avant et arrière seront évidemment conservées et restaurées.

Le 3^{ème} étage constituera le 1^{re} étage de l'extension. Cet étage est accessible par les deux escaliers d'évacuation et par l'ascenseur qui se situent les trois dans la zone centrale de l'immeuble. 3 unités d'appart-hôtel seront réalisées à cet étage : deux au côté rue et une au côté jardin. Les unités d'avant seront réalisées en coupant la parcelle en deux, perpendiculaire à la rue. Tout comme dans les unités directement en dessous, les deux unités disposeront d'une terrasse qui donne sur la baie au milieu de la façade. À cet étage, ça ne se passe pas sous forme d'un jardin hiver ; ces terrasses sont libres à l'air.

La troisième unité se trouve à l'arrière du bâtiment. Cette unité sera adaptée conforme aux normes concernant l'accessibilité par personnes à mobilité réduite.

Le nœud technique se situe de nouveau dans la zone centrale de l'immeuble.

Cet étage sera une construction nouvelle. Les travaux principaux seront la suppression de la toiture (une transformation peu significative) et la réalisation de la construction nouvelle.

Le 4^{ème} étage constituera le dernier étage de l'extension.

Cet étage abritera 1 unité à deux chambres au côté rue. Vu la largeur réduite de la parcelle et la façade, un patio sera introduit au milieu de cet appartement afin de donner lumière et air à la deuxième chambre. Cet appartement disposera d'une terrasse au côté rue. Une toiture verte (non accessible) séparera la terrasse de l'immeuble AM21. Cette terrasse est entourée des murs translucents en tôle métallique.

A l'arrière il y aura les locaux techniques. Cette espace permettra d'intégrer les locaux pour l'installation de la ventilation et la pompe à chaleur dans le volume de l'immeuble.

Une toiture en pente aidera à réduire la hauteur et l'impact de la façade arrière dans l'intérieur de l'îlot. (Étant donné qu'un autre recul n'est pas possible pour raisons de stabilité.)

Sur la toiture on trouvera les exutoires de fumée, les aérateurs et les points d'accrochage.

Il n'y aura pas d'autre fonctions sur ce toit. Pour raisons de stabilité le toit ne peut pas être accessible comme terrasse. Le toit ne pourra être accessible que pour l'entretien. Vu les charges structurelles supplémentaire y-lié, une toiture verte n'est pas possible non plus. Sinon on devrait introduire des structures supplémentaire (visibles) qui traversent l'ancien immeuble.

e. Prévention incendie

Voir note « Prévention Incendie ». Les principes décrits dans la version précédente du projet sont inchangés.

f. Accessibilité

Le projet est conforme aux exigences décrites dans le Titre IV du RRU : Accessibilité des Bâtiments par les Personnes à Mobilité Réduite dans tous ces espaces « publics » (espaces

communs, appart-hôtel, coworking). Il disposera d'un ascenseur du type 2, conforme à la norme EN 81-70, qui desservira tous les étages. Les espaces communs sont conçus de sorte qu'il y aura les aires de rotations nécessaires ; les largeurs des couloirs sont adaptées. Les portes intérieures disposeront d'un libre passage de minimum 85 cm et d'un mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, d'une largeur de 50 cm. Des escaliers aussi que des main-courantes seront prévus. Comme décrit ci-dessus, une des unités est adaptée aux personnes à mobilité réduite.

5. Parcours préliminaire à l'introduction de cette demande de permis.

Ce dossier a été le sujet de plusieurs concertations entre l'architecte, le maître d'ouvrage et les différents départements/services concernés. Cette note est donc rédigée en conformité avec toutes ces concertations :

- La concertation entre MARGE ; G. Michiels et G. Van Nerom (du département d'Urbanisme de la ville de Bruxelles) ; W. Collart et N. Pauwels (de la Région Bruxelles Capitale ; le 16 novembre 2017
- La visite in situ avec MARGE, Origin ; Y. Van Cutsem (du département d'Urbanisme de la ville de Bruxelles) ; W. Collart (de la Région Bruxelles-Capitale) ; Q. Demeure et W. Kenis (de la Cellule Patrimoine Historique de la Ville de Bruxelles) ; et S. Valcke (de la Direction Monuments & Sites).
- La concertation entre MARGE, Origin et le maître d'ouvrage ; M. Goetynck (de la Cellule Patrimoine Historique) et S. Valcke (de la Direction Monuments & Sites).
- La Commission de Concertation du 23/20/2018
- La réunion du 22/01/2019 avec : E. de Sart (Urban Brussels, Patrimoine Culturel) ; S. Buelinck, B. Annegarn & D. Gustin (Urban Brussels, Urbanisme) ; M.Goetynck (Ville de Bruxelles, Urbanisme) ; le maître d'ouvrage ; MARGE et Origin (les auteurs du projet)

6. Annexes

PV de la réunion du 22/01/2019

Date : 22/02/2019

Maître d'ouvrage :
Marnix 20 s.a.



Architecte :
MARGE architecten bv bvba



MARGE.

Begeleidende nota – aangepast versie (tekst NL)

Projet : Rénovation et extension d'une ancienne maison de maître :
Transformation en apart-hôtel (11 unités) avec coworking/profession libérale, sis Avenue Marnix 20, 1000 Bruxelles.

Le projet a été corrigé en tenant compte des remarques faites dans :

- *L' Avis du 27/11/2018 de la Commission de Concertation du 23/20/2018*
- *PV de la réunion du 22/01/2019 avec Urban Brussels (Patrimoine Culturel, Urbanisme), la Ville de Bruxelles (Urbanisme), le maître d'ouvrage et les auteurs du projet.*

Maître d'ouvrage : Marnix 20 S.A.
Avenue de l'Observatoire 45
1180 Uccle



Architecte : Marge Architecten bv bvba
Sassevaartstraat 46/303
9000 Gent
E info@margeprojecten.be
www.margeprojecten.be
*en sous-traitance du bureau
Origin Architecture & Engineering
Rue des Chartreux 17/7
1000 Bruxelles*



Chantier : Avenue Marnix 20, 1000 Bruxelles
Cadastre : Division 5, section E, nr E540G

INHOUDSTAFEL

1. Voorwerp van de aanvraag
2. Ruimtelijke context
 - a. Site
 - b. Juridische gegevens
3. Historische nota
4. Bouwprogramma: bestaande toestand en ontwerp
 - a. Bestaande toestand
 - b. Opgave en bouwprogramma
 - c. Analyse en ontwerpprincipes
 1. Tactische restauratie, renovatie en uitbreiding
 2. Zinvol omgaan met omliggende stedenbouwkundige context
 - d. Ontwerp
 1. Stabiliteit
 2. Volume en materialiteit
 3. Planopbouw
 - e. Brandveiligheid
 - f. Toegankelijkheid
5. Aanloop tot het indienen van de bouwaanvraag
6. Bijlages

1. Voorwerp van de aanvraag

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreft:

Het renoveren en uitbreiden van een historisch burgerhuis (typologie: Hotel Particulier) tot een aparthotel met bijhorende co-working/praktijkruimte.

2. Ruimtelijke context

a. Site

Het bestaande gebouw is gelegen aan de R20 & Avenue Marnix 20, 1000 Brussel, vandaag de dag een grote verkeersader in Brussel. Op het moment van de realisatie van de woning maakte de Avenue Marnix deel uit van de (historische) kleine ring van Brussel en was dus toen ook reeds een belangrijke ontsluitingsas. Op het moment van de aanleg van de kleine ring rond Brussel werd deze op veel plaatsen begrensd door (welgestelde) burgerwoningen van het onderhavige type (Hotel Particulier). Later (tweede helft 20^e eeuw – zie historische studie), zijn veel van deze panden afgebroken en vervangen door grote moderne complexen die tevens een groter gabarit opzochten. De site reflecteert deze historisch gegroeide situatie in die zin dat het betreffende pand grotendeels bewaard is gebleven en het deel uitmaakt van een kleine rij van drie opeenvolgende (deels) bewaarde panden. Aan de rechterzijde (Avenue Marnix 19) wordt het burgerhuis begrensd door een hoog smal Art-Decopand met voornamelijk appartementen (daterend uit de jaren 1930). Deze flankering veroorzaakt op dit moment een grote sprong in kroonlijst- en gabarithoogtes én creëert tegelijk ook een opvallende 'blinde' gevel. Deze blinde gevel heeft een hoge zichtbaarheid gezien haar oriëntatie ten opzichte van de Avenue Marnix en de open ruimte errond. De gevel van de Avenue Marnix 19 toont zich als een ritmische uitgewerkt gecementeerd volume, met uitkragende, massieve terrassen. Aan de linkerzijde wordt het burgerhuis geflankeerd door een bijzonder monument, tevens een burgerhuis, met exuberante decoratieve uitwerking van het exterieur en interieur (Avenue Marnix 21). Links daarvan (Avenue Marnix 22) staat het derde en laatste (deels) bewaarde burgerhuis. Nogmaals links daarvan wordt de hoek van het bouwblok gevormd door een recenter kantoorgebouw dat zich toont als een *monovolume* met ritmische, geprofileerde betonegevel. Ook dit recenter gebouw neemt een veel hogere kroonlijsthoogte en gabarit aan. Het sluit zich aan bij wat op heden de norm is geworden voor de omliggende gebouwen langsheen de Avenue Marnix. Het ensemble Avenue Marnix 20, 21 & 22 vertoont zich met andere woorden vandaag als een herinnering aan de architectuur van de 19^e eeuw langsheen de Avenue Marnix binnen een sterk gemoderniseerde context en wordt omgeven door voornamelijk moderne appartements- en kantoorgebouwen met gevels uit geprefabriceerde zichtbetonelementen en hoge kroonlijsthoogtes. Hoewel de gevels van het ensemble goed bewaard zijn gebleven binnen deze moderniseringsbeweging, staan de gebouwen vandaag eerder als ongeïntegreerde rariteiten binnen hun omgeving. Het valt op dat bij de constructie van de omliggende gebouwen (Avenue Marnix 19 en 23) geen pogingen ondernomen zijn om op stedenbouwkundig vlak (gabarit, volumetrie) een zachte of bemiddelende ontmoeting tussen de moderne & historische architectuur te realiseren.

Verder wordt het beeld van de Avenue Marnix hoofdzakelijk bepaald door twee opvallende bouwwerken : De « Bastion Tower » (kantoorgebouw/zakencentrum) en het bankgebouw

« Banque Lambert » (op heden ING-bank). De laan zelf is in feite een netwerk van verschillende wegen en nevenwegen. Zoals gebruikelijk maakt de Brusselse Kleine Ring ter hoogte van de Avenue Marnix gebruik van een hoofdweg -nu eens verdiept in een tunnel, dan weer bovengronds op maaiveldniveau- om het doorgaand verkeer te regelen en kleinere ventwegen om het bestemmingsverkeer te regelen. Ook ter hoogte van het pand ligt een dergelijke ventweg die bestaat uit een parkeerstrook, een eenvaksaan (voor éénrichtingsverkeer) en een afzonderlijk en afgescheiden busstrook. Deze nevenweg is gesplitst van de hoofdweg door wijze van een groene berm met rotspartijen, struikbegroeiing en bomen.

Aan de overzijde van de gevelrij liggen de Regentlaan en het Troonplein. De Regentlaan wordt op dit punt gedomineerd door het gebouw dat de hoofdzetel van de bank AXA huisvest. De gebouwde massa wordt onderbroken ter hoogte van het Troonplein. Het zicht opent zich richting de tuin van het Koninklijk Paleis en het Warandepark.

Verder wordt het bouwblok begrensd door de Egmontstraat, de Hoornestraat en de Marsveldstraat. De binnenkant van het bouwblok wordt gekenmerkt door een versnippering in verscheidene tuinen en binnenpleinen. Hierbij is het interessant op te merken dat op de dag van vandaag het perceel van de betreffende burgerwoning nagenoeg volledig is dichtgebouwd. De binnengebieden van de twee naastliggende burgerhuizen zijn samengevoegd. In dit naastliggend binnengebied is tevens nog het koetshuis aanwezig behorende tot het pand van Avenue Marnix 21 (ook beschermd). Het smalle, lange perceel van Avenue Marnix 19 is tevens nagenoeg volgebouwd, wat als resultaat heeft dat de wachtgevel zich over de volledige lengte van het perceel van Avenue Marnix 20 uitstrekt. In deze wachtgevel zijn op bepaalde plaatsen kleine patio's voorzien waar ook ramen op uitgeven.

b. Juridische gegevens

Het goed is gekadastraerd : division 5, section E, numéro E540G.

Het goed is gelegen in Administratiegebied volgens het gewestelijk bestemmingsplan (GBP).

Het bevindt zich in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing. (g.c.h.e.w.s.)

Het gebouw is opgenomen in de inventaris van het onroerende erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het is geen beschermd monument.

Het gebouw bevindt zich in de vrijwaringszone "Vrijwaringzone van Geheel + Landschap: Academiepaleis en tuin"

Het bevindt zich in "beperkt gebied" voor uithangborden en in het "verboden gebied" voor reclame, volgens de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordeningen.

Het bevindt zich binnen het onderzoeksgebied zoals gedefinieerd in de « Recommandations pour les futurs projets dans le Quartier Européen ».

3. Historische nota

Zie bijlage

4. Bouwprogramma: bestaande toestand en ontwerp

a. Bestaande toestand

Het betreft een historische burgerwoning van de typologie *Hotel Particulier*. De woning kent een lange geschiedenis aan verbouwingen en is momenteel in gebruik als schoolgebouw. Vele ruimtes zijn echter al geruime tijd niet meer in gebruik of dienen slechts voor opslag.

De gevel van het gebouw toont zich als een sobere neoclassistische lijstgevel met een plint uit natuursteen en daarboven een bepleisterde gevel, bovenaan begrensd door een bakgoot. De overgang tussen de natuurstenen plint en de bepleistering wordt verzorgd door een uitkragend terras met vlaggenmast. De woning is onder meer ontworpen vanuit het idee van drie dwarse traveeën, een ontwerpinzet die ook zichtbaar is in de raamorde in de voorgevel. Het schrijnwerk is in hout en enkel glas. Verder wordt de gevel vooral gekenmerkt door de grote poort waar de koetsdoorgang achter schuil gaat. De gevel is vervuild en vertoont meerdere types degradaties en bouwsporen.

Het gebouw heeft op het gelijkvloers een koetsdoorgang die op straatniveau toegang geeft tot een later toegevoegde garage met bovenlicht. Zijdelings in de koetsdoorgang wordt de toegang tot het gebouw verzorgd door middel van een centrale circulatieruimte met "eretrapp" uitgewerkt in marmer met gietijzeren balustrade en decoratief pleisterwerk. Aan beide zijden van deze hall bevindt zich een ruimte. De ruimte aan de straatzijde is sterk verbouwd en verkamerd. De ruimte aan de achterzijde is nog in originele staat. Verder bevinden zich op het gelijkvloers nog een kleine patio met stalen vluchtrap en een smalle achterbouw (tegen de perceelsgrens met nr. 21) die ook in een latere fase werd toegevoegd.

Het volledig perceel is onderkelderd met één ondergrondse bouwlaag. Sommige kelders zijn nog historische kelders, anderen (vooral naar de achterkant van het perceel toe) zijn deel van latere uitbreidingen. De meeste kelderruimtes zijn zwaar verbouwd en verkamerd. Er is nagenoeg geen daglicht in de kelder. De hedendaagse normen voor vrije hoogtes van de ruimtes worden nauwelijks of niet gehaald.

Op de eerste verdieping geeft de "eretrapp" toegang tot de vroegere voornaamste ruimtes. Hier halen de originele ruimtes ook hun hoogste vrije hoogte, iets wat nu niet langer zichtbaar is door de verschillende verlaagde plafonds. Ook hier zijn de ruimtes stevig verbouwd en zijn er nauwelijks historische elementen zichtbaar. Sonderingen hebben wel aangetoond dat in meerdere ruimtes nog pleisterwerk plafonds met moulures te vinden zijn. De staat van deze plafonds is niet bekend. Op deze verdieping wisselt het spel van de dwarse traveeën en nestelt de circulatie zich tegen de linkse scheimuur. (Grenzend aan nr. 21) De trap naar de volgende verdieping maakt hier ook een verspringing in plan (richting achtergevel). Deze trap (diensttrap) had minder aanzien daar deze enkel door de bewoners en het personeel werd gebruikt en niet zichtbaar was voor de eregasten. Deze gaat dan ook schuil achter een houten binnenschrijnwerkgeheel. Achter deze trap bevindt zich de smalle uitbreiding uit een latere bouwfase die -net als toen- voornamelijk kleine dienstruimtes en sanitairen herbergt.

Op de tweede verdieping waren er historisch voornamelijk slaap- en kleinere leefvertrekken voorzien. Het vermoeden is dat hier de inkleding van de ruimtes ook veel minder rijkelijk was. In de sondering zijn hier dan ook nauwelijks historische resten terug gevonden. Deze verdieping heeft ook een kleinere vrije hoogte gekregen. Deze verdieping is reeds sterk verbouwd in vorige fases. Ook twee lichtlantaarns die in oorspronkelijke toestand daglicht gaven aan de "eretrapp" en de centrale ontvangstruimte zijn verwijderd en volgebouwd. De trap verspringt hier in plan een tweede maal richting achtergevel en wordt nog wat kleiner: deze kleine wenteltrap geeft toegang tot de zolder.

De zolder en het dak zouden volgens een bouwaanvraag van 1958 sterk verbouwd zijn. De bestaande toestand van het dak is een driedubbel zadeldak, waarbij het middelste zadeldak als lichtstraat is uitgewerkt. De ruimtes zijn niet in gebruik en in sterk verval.

b. Opgave en bouwprogramma

Het bouwprogramma dient samen bekeken te worden met de herbestemming van de twee naastliggende percelen Avenue Marnix 21 en 22. Deze percelen worden vertegenwoordigd door dezelfde bouwheer, ook al behoren zij aan twee verschillende eigenaren (Marnix 21-22 en Marnix 20). Deze zijn verbonden en hebben als doel een coherent project te realiseren voor de 3 gebouwen. Hoewel zij onafhankelijk zijn, kunnen zij het beste samen functioneren. De gebouwen van Avenue Marnix 21 en 22 worden samen ontwikkeld als hotel (conform de bouwaanvraag ingediend op het Departement Stedenbouw van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest door Origin Architecture & Engineering met ref. dossier: 04/PFU/679503), het gebouw van Avenue Marnix 20 wordt ontwikkeld als een aparthotel met bijhorende co-working en appartement. Er dient echter vermeld te worden dat er geen interne verbindingen doorheen de scheimuren gerealiseerd zullen worden. Het aparthotel biedt appartementen en studio's voor kort verblijf, met hoteldiensten.

De bouwvergunning van Avenue Marnix 20 wordt hier afzonderlijk ingediend van Avenue Marnix 21 en 22, maar men dient zich bewust te zijn van de coherentie en de symbiose van de drie percelen.

Inzake de financiële haalbaarheid van het integrale hotelproject (voor de drie percelen samen) dient een zekere hoeveelheid van elke type kamer en appartement te worden gerealiseerd. In het project Avenue Marnix wordt een mix van grote en kleine wooneenheden (appartementen en studio's). Verder wordt ook nog voorzien in een beperkte bureauruimte, die kan dienen als praktijkruimte voor bijvoorbeeld een vrij beroep of als een aan het aparthotel gelinkte co-workingruimte en open ruimte om licht, lucht en groen toe te laten in het reeds gedgevulde bouwblok.

c. Analyse en ontwerpprincipes

In eerdere haalbaarheidsstudies werden ook scenario's onderzocht vertrekkende van een eventuele sloop van het bestaande gebouw.

Het gebouw bevindt zich echter in een vrijwaringszone en speelt een belangrijke flankerende rol voor het beschermde monument te Avenue Marnix 21. Daarom is besloten samen met de diensten Patrimonium van de Stad Brussel en DML, om het gebouw niet in zijn

integraliteit te slopen. Er werd vastgelegd dat het belangrijk was om de voorgevel, de inkomhal met "eretrapp" en de houten trap (op verdieping 1) te behouden. Verder dient te worden gekeken om in de mate van het mogelijke eventueel nog resterende historische elementen te behouden. Het ontwerp wordt daarom gestoeld op enkele uitgekende ontwerpprincipes die het benodigde programma realiseren met respect voor het bestaande gebouw en respect voor de omliggende (stedenbouwkundige) context.

1. *Tactische restauratie, renovatie en uitbreiding*

Er wordt een masterplan opgemaakt voor de omgang met het historisch burgerhuis. Het volume van de huidige burgerwoning is te klein om het gewenste programma te realiseren, wat betekent dat dit volume dient te worden uitgebreid om het programma (financieel) haalbaar te maken. Vele complexe factoren dienen in rekening worden gebracht gezien oude en nieuwe architectuur elkaar zullen ontmoeten. Niet enkel impliceert dit een belangrijke esthetische verantwoordelijkheid, er dienen daarnaast ook heel wat noodzakelijke technische zaken te worden gestroomlijnd zoals stabiliteit, technische installaties, akoestiek, liften, brandpreventie, ...

Een sleutel tot het oplossen van deze puzzel ligt erin om een gezonde verstandhouding met het bestaande gebouw te ontwikkelen. "Façadisme" bijvoorbeeld, waarbij vooral wordt ingezet op enkel behoud en de restauratie van de gevel heeft weinig waarde als het achterliggende grondplan verloren gaat. Het ontwerp voorziet dan ook veeleer in een tactische restauratie, renovatie en uitbreiding van het historisch burgerhuis. Het ontwerp zet volop in op het behoud en de restauratie van sommige waardevolle ruimtes en/of elementen. In de context hiervan worden bepaalde andere plaatsen in het gebouw eerder sterk gerenoveerd en niet gerestaureerd.

De ontwerpstrategie begint met het supprimeren van zo goed als alle bestaande uitbreidingen en verbouwingen. Deze verbouwingen en uitbreiding hebben op zich weinig of geen waarde (zie waardebeoordeling in historische studie) en verstikken het originele gebouw en het perceel.

Als tweede stap worden de ruimtes en bouwelementen gedefinieerd die voornamelijk zullen worden gerestaureerd en minder gerenoveerd. Dit betreffen ruimtes of elementen waar nog veel waardevolle historische elementen aanwezig zijn of waaruit het verhaal van het gebouw wordt verteld. Hierbij dient te worden gekeken naar de wensen van de dienst Patrimonium, de bestaande toestand en tevens ook de (technische) haalbaarheid van andere eisen zoals bijvoorbeeld evacuatie. Al deze eisen samen bekeken wenst het ontwerp in te zetten op:

- De voorgevel: op enkele degradaties en bouwsporen na is de gevel goed bewaard gebleven en zelfs louter haar bestaan illustreert het historisch beeld van de kleine ring van Brussel. Bijgevolg wordt gekozen om de voorgevel in zijn integraliteit te bewaren en te restaureren.
- Koetsdoorgang gelijkvloers: de typerende koetsdoorgang met zijdelingse toegang tot de binnenruimtes is belangrijk voor de leesbaarheid van de typologie en is nog in vrij ongehavende staat. Deze wordt dan ook behouden in het ontwerp en grotendeels gerestaureerd.

- Zaal met “eretrapp” op het gelijkvloers: Ook deze zaal is een essentieel onderdeel voor de leesbaarheid van de typologie. De zaal en trap zijn ook nog in aanzienlijk goede originele staat. Er wordt voor gekozen om deze ruimte voornamelijk te restaureren. Daarnaast zijn er enkele beperkte geïntegreerde ingrepen nodig i.f.v. de integrale toegankelijkheid en brandveiligheid.
- Kamer op het gelijkvloers aan de straatzijde: Deze kamer is sterk verbouwd, evenwel hebben sondering uitgewezen dat er wel nog historische elementen aanwezig zijn aan het plafond. Andere elementen zoals de parketvloer en de haard zijn verloren gegaan. Deze ruimte wordt hersteld in haar oorspronkelijke volumetrie en waar mogelijk gerestaureerd. Nodige nieuwe ingrepen ontwikkelen een goede verstandshouding met het historisch decor.
- Kamer op het gelijkvloers aan de achtergevel: deze zaal is nog grotendeels in originele staat. De kamer wordt grotendeels gerestaureerd. Nodige nieuwe ingrepen ontwikkelen een verstandshouding met historisch decor.
- Zaal met “eretrapp”, overloop op de eerste verdieping: deze zaal heeft nog historische elementen en is ook belangrijk voor de leesbaarheid van de typische circulatie in het historische burgerhuis. De zaal wordt in volume hersteld en voornamelijk gerestaureerd. Sonderingen hebben uitgewezen dat er nog historische elementen aanwezig zijn ter hoogte van het plafond.
- Kamer met houten trap op de eerste verdieping. De typerende verspringende circulatie is belangrijk voor de leesbaarheid van het de typologie. De trap is ook nog in aanzienlijke goede staat. De trap wordt gerestaureerd en verstevigd in functie van brandveiligheid.
- De twee kamers op de eerste verdieping aan de voorgevel: In deze twee ruimtes zijn nog heel wat historische elementen terug te vinden. Bovendien waren dit in het oorspronkelijk ontwerp prominente ruimtes. Deze ruimtes worden in volume hersteld en voornamelijk gerestaureerd.
- De grote kamer op de eerste verdieping aan de achtergevel: Ook in deze kamer zijn (beperkt) historische elementen aangetroffen. Vele andere elementen zijn evenwel verdwenen. Dit was een prominente kamer aan de achtergevel. De kamer wordt in volume hersteld en waar mogelijk gerestaureerd. Omwille van de stabiliteit van het gebouw wordt de oorspronkelijke penant in de gevelopening gereconstrueerd.

Als derde stap worden de ruimtes bepaald waarin de meer interventionistische ingrepen zo veel mogelijk samen worden gebundeld. Deze ruimtes zijn eveneens cruciaal gezien ze heel wat vereisten van het programma verenigen en er zo voor zorgen dat andere ruimtes kunnen worden gevrijwaard. Het betreft volgende ruimtes:

- De inkomzone die koetsdoorgang en zaal met marmeren trap verbindt: Deze zone werd reeds verbouwd in voorgaande fases waarbij het initieel schrijnwerk en een trap naar de kelder (onder de eerste korte “eretrapp”) verloren gingen. In deze zone komen een aantal belangrijke technische en circulatieknopen samen. Enerzijds is het de enige plek waar een lift zich zodanig kan inpassen in de situatie dat ze ontsluiting vanaf het maaiveld aanbiedt. Het is ook op deze plaats dat ontsluiting naar de co-working/praktijkruimte mogelijk is door middel van een nieuwe trap naar de kelder. Bovenop deze trap ontwikkelt zich een nieuwe trap die dienstdoet als verplichte tweede vluchtweg voor de bovengrondse verdiepingen. Verder wordt de brede centrale trap naar de inkomhall behouden en het schrijnwerk aangepast om aan

nieuwe technische eisen inzake isolatie, brandveiligheid en doorvalbeveiliging te voldoen, waarbij de oorspronkelijke vorm en esthetiek van het schrijnwerkgeheel zoveel mogelijk wordt behouden en ingepast.

- Centrale zaal eerste verdieping: door de ruime diepte van het gebouw ligt deze ruimte ver van de gevels en is deze minder geschikt voor leefruimtes. Haar centrale ligging laat ook toe om op gemakkelijke manier technieken, lift, evacuatie en dergelijke te organiseren, zonder onlogische gangen of kokers. Door de functies hier te bundelen kunnen de voor- en achtergevel gevrijwaard blijven van technische kamers. Bij eerste inspectie bleek deze ruimte nog bepaalde moulureplafonds of onderdelen ervan te bezitten. Evenwel is deze ruimte van alle ruimtes op de eerste verdieping het meest intens verbouwd, waardoor kan worden aangenomen dat de decoratie in deze zaal het meeste bouwsporen en hiaten bevat.
- De tweede verdieping: deze verdieping is reeds zeer grondig verbouwd doorheen de jaren waarbij heel wat elementen verloren gingen. Dit was ook in de historische toestand een minder waardevolle verdieping. Er werden geen historische deuren, parket of decoratieve pleisterwerkelementen aangetroffen. Door de combinatie van deze factoren is gekozen om deze verdieping grondiger te verbouwen inzake het realiseren van het beoogde programma.
- De kelderverdieping: Bijna alle ruimtes zijn stevig verbouwd en hebben veel van hun historisch elementen verloren. Bovendien zijn de ruimtes te laag en ontvangen ze in huidige toestand weinig tot geen daglicht. Gezien deze ruimtes als minder waardevol worden geëvalueerd worden deze gerenoveerd.
- De achtergevel: de achtergevel is stelselmatig toe gebouwd met allerhande uitbreidingen en interventies, met een overvloed aan bouwsporen als gevolg. Bovendien was de gevel ook in het oorspronkelijke ontwerp een heel stuk minder prominent en representatief dan de voorgevel. De achtergevel wordt terug vrij gemaakt en de historische opening worden deels terug hersteld. Evenwel worden bepaalde gevelopeningen ook toegevoegd of gewijzigd. Ter hoogte van de voormalige dunne achterbouwstrook grenzend aan Avenue Marnix 21, wordt binnen de contour van de bestaande uitbouw een kleine uitbreiding voorzien, even breed als de voormalige achterbouw, maar veel minder diep.

Een vierde stap in de ontwerpstrategie is het tactisch uitbreiden van het oorspronkelijke historische gebouwwolume om het gewenste programma te realiseren. Er zijn drie uitbreidingen voorzien die intelligent willen omgaan met de omliggende context:

- Een top-up uitbreiding van twee bouwlagen die bovenop het bestaande gebouw staat. Zoals verder omschreven is dit een slim volume dat enerzijds afstand neemt van bepaalde punten en dat anderzijds het monument (Avenue Marnix 21) en de dominante buur (Avenue Marnix 19) met elkaar bemiddelt.
- Een kelderuitbreiding. In feite is dit geen uitbreiding, maar een inkrimping gezien er bijzonder veel gebouwwolume wordt gesupprimeerd aan de achterzijde van het perceel. Na het afbreken van de bestaande volumes wordt een nieuw ondergronds volume gerealiseerd dat niet het volledig perceel volbouwt, maar plaats laat voor twee ruime patio's gevuld met groen.
- Een heel beperkte uitbreiding aan de achterzijde van het gebouw ter hoogte van de scheimuur met Avenue Marnix 21. In feite is dit ook een inbreiding gezien het volume

dat wordt voorzien aanzienlijk kleiner is dat de huidige achterbouw. Het is even breed, maar veel minder diep.

2. Zinvol omgaan met omliggende stedenbouwkundige context

De omgeving creëert een aantal belangrijke randvoorwaarden voor het project. De belangrijkste randvoorwaarden zijn de volgende:

- Naastliggende gebouw Avenue Marnix 19 (Hierna "AM19" genoemd): dit hoog gebouw creëert een grote blinde gevel over de volledige lengte van het perceelsgrens met Avenue Marnix 20 (Hierna "AM20" genoemd). De schaalsprong die ontstaat in het gabarriet, straatprofiel en volumetrie toont zich als een breuk (tussen een historische situatie en de hedendaagse toestand). Deze blinde gevel is opvallend gezien deze een bijzonder grote zichtbaarheid heeft vanop de ring, maar ook bijvoorbeeld vanaf het Troonplein. De drie historische panden (Avenue Marnix 20, 21 en 22) zijn dan wel bewaard gebleven, door deze schaalsprongen gaan ze, ondanks hun glorie, verloren in het straatbeeld. Op bepaalde plekken zijn er kleine happen uit het massieve gebouw AM19 gehaald die kleine, voornamelijk technische schachten realiseren. Omdat op sommige schachten ramen en dus ruimtes uitgeven is hier rekening mee gehouden in de volumetrie van de uitbreiding, dit om de levenskwaliteit van AM19 te behouden.
- Naastliggend monument Avenue Marnix 21 (Hierna "AM21" genoemd): Het gebouw betreft een beschermd monument, tevens een *Hotel Particulier*, waarvan het oorspronkelijke Mansardedak in een vroegere fase werd vervangen in functie van een uitbouw. In het kader van de lopende bouwaanvraag voor de twee percelen AM21 & 22 zullen deze beiden huizen gerestaureerd en uitgebreid worden. Tegen de perceelsgrens met AM20 bevindt zich een lichtopening. Dieper in het perceel van AM21 bevindt zich ook nog een aanbouw met koetshuis die tevens beschermd zijn. Dit creëert nog een bijkomende aanzienlijk hoge scheimuur tot aan de achterzijde van het perceel van AM20.

Om het beoogde programma te realiseren, wat nodig is voor de financiële haalbaarheid van het gehele project van de drie percelen samen, dient het gebouw AM20 te worden uitgebreid. Het ontwerp neemt deze vraag als een belangrijke opportuniteit om de vreemdsoortige stedenbouwkundige situatie ter hoogte van de drie percelen en zeker ter hoogte van het monument aan te pakken. Het ontwerp neemt op deze manier de randvoorwaarden niet als een noodzakelijk kwaad, maar als belangrijke ontwerpvoorwaarden die mee vorm geven aan het project en het op een relevante en leesbare manier zullen verankeren in zijn omgeving.

De situatie van het perceel van onderhavig dossier kan worden samengevat als volgt: Zij zit geklemd tussen enerzijds de hoogte van AM19, (bestemd in de stedenbouwkundige ambities van de kleine ring van Brussel: dit lijkt op heden de normale bouwhoogte op deze plek in Brussel) en anderzijds het lager gabarriet van het beschermd monument dat nooit meer zal verdwijnen en dus evenmin ooit het aanpalende hogere stedenbouwkundig gabarriet zal halen. M.a.w. de twee hoogtes van AM19 en AM21 zullen in de komende decennia niet meer wijzigen. Hierin kan het perceel van AM20 een cruciale rol spelen, namelijk als bemiddelaar van het contrast tussen deze beide. Het project kan in die zin een brug vormen tussen de

twee verschillen gabarieten, waardoor het monument een zinnig kader krijgt in plaats van een harde breuklijn. Mits slim ontwerpen kan er ook voor gezorgd worden dat het volume van AM20 zich opwerpt als een licht en open volume, dat zich inwendig tactisch terugtrekt, waardoor gevelopeningen zich ook kunnen plaatsen in de zijgevel. Dit is belangrijk, omdat op die manier een levendige zijgevel wordt bekomen, in plaats van een blinde wachtgevel.

d. Ontwerp

1. Stabiliteit

De nodige werken voor stabiliteit betreffen voornamelijk de nieuwe delen.

Bij eerste inspecties zijn er op zich geen grote stabiliteitsproblemen in het bestaande historische gebouw aangetroffen. In een verdere fase, wanneer het mogelijk is om lokaal nog beter te inspecteren, zal de stabiliteit van het bestaande historische gebouw verder in detail bekeken worden.

Het volume van de ophoging wordt stabiliteitstechnisch opgevat als een 'licht' volume in staal en hout. Het volume wordt dus niet als een massiefbouw uitgewerkt, maar voornamelijk als een skelet van staal dat wordt ingevuld met lichte invulwanden. Deze constructie is op een dusdanige lichte manier geconcipeerd dat deze kan afdragen op het bestaande gebouw en de scheimuren. Om te vermijden dat zichtbare draagstructuren (kolommen, ...) dienen te worden toegevoegd dient de uitbreiding de historische opdeling in 3x3 traveeën overal strikt te respecteren. Enkel zo kunnen de nieuwe lasten op de funderingen afdragen. De bestaande funderingen worden in functie hiervan versterkt met micropalen, een systeem dat volledig is afgestemd op deze situatie, om elke hinder voor de naburige structuren te vermijden.

Deze randvoorwaarde bepaalt als een belangrijke factor mee de volumetrie en planindeling van de twee toegevoegde verdiepingen.

2. Volume en materialiteit

Zoals reeds vermeld vraagt het realiseren van het programma tot een uitbreiding van het volume van AM20. Momenteel is het perceel volgebouwd met allerlei aanbouwsels. Deze situatie is zeer ongewenst voor de levenskwaliteit op het perceel. Niet enkel bezit het perceel daardoor geen buitenruimte meer, bovendien zorgt het volbouwen voor een donkere, verstikkende en harde omgeving voor het historische pand. Op heden is de volgebouwde gelijkvloerse verdieping met lichtstraat en metalen vluchttrap op de achtergevel goed zichtbaar vanuit de naastliggende panden. Beide elementen zijn met weinig architecturale ambitie en gevoel voor materialiteit gerealiseerd. Deze donkere en eerder bedrukte situatie op het perceel wordt verder versterkt door de grote blinde gevel van AM19 die het grootste deel van de dag een schaduw werpt op het volledige perceel.

Het ontwerp wenst een dergelijke situatie te vermijden en te kiezen voor een kwaliteitsvolle uitbreiding van het pand. Door te kiezen voor een verticale uitbreiding in plaats van horizontale uitbreiding worden de leeffuncties naar de lucht, het licht en het zicht gebracht, wat de levenskwaliteit op belangrijke manier ten goede komt. Bovendien krijgt het ingesloten

perceel op deze manier veel meer ademruimte en kan er effectief plaats gegeven worden aan toegankelijke buitenruimte, zowel verhard als groen en waterdoorlatend.

Zoals uit de oppervlaktetabel in het aanvraagformulier blijkt, bedraagt de oude (sterk ondergebruikte en vaak onkwalitatieve) totale oppervlakte 1578m² en de nieuwe totale oppervlakte 1352m². (85,7%)

De onderneming kan dus gezien worden als het degelijk en kwaliteitsvol verplaatsen van het nodige volume en zelfs een actieve inkrimping van het hedendaagse beschikbaar volume i.p.v. als een uitbreiding. Dit komt de levenskwaliteit op het perceel ten goede.

Concreet hebben de randvoorwaarden zoals hierboven gedefinieerd geleid tot een specifiek en volledig onderbouwde volumetrie voor de verticale uitbreiding van AM20. Het nieuwe volume toont zich als genuanceerd ophoging.

Bovenop de bestaande gevel komt de gevel van het nieuwe volume met twee bouwlagen. Deze wordt duidelijk van de oude gevel gescheiden door de sterk gearticuleerde bestaande kroonlijst van het oude gebouw. De kroonlijsthoogte van de uitbreiding correspondeert met de kroonlijsthoogte van de volumetrie op Avenue Marnix 22. Op die manier wordt een logisch ensemble ontwikkeld met het monument (Avenue Marnix 21) als focaal punt. Zoals verderop beschreven is deze gevel vrij transparant voorzien, met achterliggende raampartijen en terrassen. Bij het voorzien van terrassen is ook hier steeds rekening gehouden met de regelgeving op lichten en zichten. Binnen deze regelgeving zijn er openingen voorzien die diagonale zichten werpen op de stad en de kleine ring. Dit zorgt dat deze zijgevel geen zijkant of gesloten wachtgevel wordt, maar zich meer gedraagt zoals een volwaardige levendige gevel.

Aan de achterzijde treedt er één grote belangrijke verspringing op in het volume, namelijk ter hoogte van de centrale dunne patio van buur AM19. Het volume volgt de stedenbouwkundige regels door de naastliggende bouwdiepte niet te overschrijden. Het volume neemt een afstand t.o.v. deze patio en reduceert de bouwdiepte drastisch op deze manier. Op dat punt trekt het volume zich minstens drie meter zijdelings terug ten opzichte van de perceelsgrens. Op deze manier verzekert het nieuwe volume het behoud van de kwaliteit van de dunne schacht van de buur. Op vraag van de stedenbouwkundige dienst is deze integrale hoek zonder openingen uitgevoerd, dus zonder enige ramen of terrassen. De rest van de achtergevel komt boven de historische achtergevel. Terugtrekken is daar niet mogelijk zonder het voorzien van extra kolommen doorheen het hele gebouw. Dit wordt dan ook vermeden in het huidig ontwerp.

Verder draagt ook de materialiteit bij tot de luchtigheid en nuance van het volume. Het volume heeft aan de straatzijde een dubbele huid. De eerste huid bestaat uit een geperforeerd metaalplaat die het volume een zekere lichtheid en translucentie verschaft. De gevelopeningen in het raster van deze eerste metalen huid zijn afgestemd op de orde van de historische gevel. Op deze manier zoeken de twee volumes (oud en nieuw) elkaar op en krijgt het geheel van de gevel ook een zekere rust. Achter deze eerste huid van metaalplaten zitten soms massieve delen, soms glaspartijen en soms terrassen. Deze achterliggende huid is de effectieve isolerende gebouwschil van het gebouw. De speelsheid en verscheidenheid op dit

niveau wordt door het strak en symmetrisch patroon van de stalen gevelpanelen gemedieerd naar de straat toe.

De gevelpanelen worden gematerialiseerd in witgelakte geperforeerde panelen. Het buitenschrijnwerk van de uitbreiding wordt voorzien in een in een lichte kleur geanodiseerd aluminium. Alles wat zichtbaar is vanop de straatzijde wordt op deze manier gematerialiseerd.

De voorgevel van het historische gebouw wordt gerestaureerd. De natuursteen wordt gereinigd en hersteld waar nodig. De gevelpleister wordt vervangen. Het houten buitenschrijnwerk is in te slechte staat om te restaureren (diepgaande houtrot) en zal worden vervangen door nieuw houten buitenschrijnwerk met dubbel glas volgens een gelijkaardige verdeling en profilering als het historisch schrijnwerk. Dit wordt bovendien afgedwongen door de EPB-wetgeving. Wegens het feit dat dit gebouw geen beschermd monument is kan hier ook niet van afgeweken worden. Het nieuwe schrijnwerk volgt daarom in de mate van het mogelijke de historisch profilering en behoudt grotendeels het huidig aanzicht van de voorgevel.

De delen in natuursteen worden ten gronde schoongemaakt en gerestaureerd waar nodig. De gevelpleister wordt vernieuwd en het oorspronkelijke uitzicht wordt hersteld.

Aan de achterzijde waar de gevel door verschillende verspringingen een complexere volumetrie heeft, wordt gekozen voor een serene en uitgepuurde uitwerking in gevelpleisterwerk waarin het onderscheid tussen historische en nieuwe delen gearticuleerd wordt door een subtiele schakering in het pleisterwerk: De historisch achtergevel wordt voorzien in een gladde witte pleister. De nieuwe delen van de achtergevel worden voorzien in een witgrijze fijne korrelpleister.

Ook de volumetrie op de achterste helft van het perceel wordt gewijzigd. De ingrepen bestaan hier voornamelijk uit afbraak van bestaande bebouwing en realisatie van open buitenruimte. De nieuwe volumetrie toont zich als een enkel kelderniveau waaruit twee grote patio's zijn weggesneden. Ook historisch gezien had dit pand patio's om daglicht in de kelder te voorzien. De vrijgekomen wanden van de kelder verdieping worden integraal beglaasd uitgewerkt met aluminium schrijnwerkprofielen. De patio's worden grotendeels voorzien van groene bodembedekkers, struiken en enkele laagstammige heesters. Op het gelijkvloers wordt het kelderdak beschouwd als een verhard binnenplein. De verharding betreft een rozige natuursteen in een groot tegelformaat, verwijzend naar de Belge Rouge marmer die in de koetsdoorgang behouden blijft. Op dit binnenplein staat ook een lichte, niet-geïsoleerde constructie met fietsenstalling (dubbelhoog rek, plaats voor 20 fietsen) en afvalberging. Dit beperkt volume wordt uitgewerkt in dezelfde geperforeerde staalplaat als de straatgevel en voorzien van een groendak. De scheimuren met de burens die vrijkomen na afbraak worden terug afgewerkt.

3. Planopbouw

Er zijn werken op alle niveaus van het perceel.

De werken in de kelder zijn gericht op enerzijds het realiseren van een technische zone en anderzijds het realiseren van een co-working/praktijkruimte. Deze co-working/praktijkruimte

wordt voornamelijk aan de achterzijde van het perceel gerealiseerd, waar er de mogelijkheid is om buitenruimte en buitengevels te realiseren. Vanuit de koetsdoorgang op het gelijkvloers krijgt men via trap of lift toegang tot de co-working/praktijkruimte. Een eerste gedeelte van de kantoorruimte bevindt zich onder het bestaande gebouw, een tweede zone voorbij de eerste patio. Naast de effectieve kantoorfunctie zijn hier ook nog belangrijke ondersteunende functies voorzien (printhoek, berging, sanitair).

De technische zone bevindt zich meer aan de straatzijde. Deze bestaat voornamelijk uit tellerlokalen, en een (beperkte) stookplaats. Deze zone is o.a. bereikbaar via een trap of lift vanuit de koetsdoorgang (of hoger gelegen niveaus) of via de trap die zich onder de "eretrapp" in de lobby bevindt. De voornaamste werken op deze verdieping zijn:

- Afbraakwerken, vooral aan de achterzijde van het perceel, hier wordt alles verwijderd.
- Uitgraven van grond inzake het realiseren van een voldoende vrije hoogte.
- Realiseren van een nieuwe riolering.
- Het versterken van de bestaande funderingen, bestaande uit een omboording met micro-palen, een nieuwe funderingsplaat met liftput. Werken nodig voor de reorganisatie van de functies in het bestaande gebouw
- Werken waarbij aan de achterzijde van het perceel een nieuwe kelderverdieping wordt opgetrokken.

De werken op het gelijkvloers zijn gericht op het realiseren van het aparthotel. Op deze verdieping worden grotendeels alle later gedateerde, niet-waardevolle aanbouswels verwijderd. Aan de voorkant van het perceel wordt op het gelijkvloers de inkom en de twee eerste units van het hotel gerealiseerd. De ingang wordt voorzien in de koetsdoorgang, waarbij de historische poort van de voorgevel wordt behouden door achterliggend de toegangscontrole te realiseren door een onopvallende schrijnwerkgeheel dat in haar proporties afgestemd is op de houten poort en de koetsdoorgang.

Eenmaal in de koetsdoorgang wordt een ingang zijdelings voorzien zoals ook in de historische situatie het geval was. Hier treft men een eerste marmeren trap aan die opklimt tot de lobby waar de "eretrapp" zich bevindt. Dit is nog steeds de hoofdtoegang tot het gebouw. Aan de rechter- en linkerzijde treft men symmetrisch een volume aan in glas en staal, dat de symmetrie van de ruimtes volgt en zich verweeft met het schrijnwerk. In het rechtervolume (kijkend naar de schrijnwerkwand vanaf de koetsdoorgang) bevindt zich een lift die vanaf het maaiveld toegang heeft tot elk niveau in het gebouw. Aan de linkerzijde is een trap voorzien die enerzijds toegang verschaft tot de kelderverdieping met daarboven een trap die dienst doet als noodzakelijke tweede evacuatieweg tijdens brand. Ook in de historische situatie was hier circulatie voorzien, met name twee trappen die vanuit de koetsdoorgang toegang tot de kelder verschaften.

Aan beide zijden van de zaal met de "eretrapp" is een kamer van het hotel voorzien. Gezien in deze ruimtes nog heel wat historische elementen bewaard zijn is de inrichting zo opgevat dat deze zo weinig mogelijk de architectuur van de kamers aantast. Dit wordt onder meer bekomen door alle natte en technische onderdelen onder te brengen in een losstaand volume, losgekoppeld van muren en plafond.

Verder worden deze ruimtes hoofdzakelijk gerestaureerd.

De voornaamste werken op deze verdieping zijn:

- Afbraakwerken, voornamelijk aan de achterzijde van het perceel waarbij alle niet-kwalitatieve bouwsels worden verwijderd.
- Subtiel aanvullend schrijnwerk achter de houten poort om de toegangscontrole van het pand te regelen
- Inkompartij ter hoogte van de dwarse toegang met lift en trappenpartijen die zich toont als symmetrisch schrijnwerk.
- Restauratieve werken aan de historische ruimtes
- Realiseren van losstaande meubels voor technische benodigdheden hotelkamers
- Realiseren van een verhard plein met fietsenstalling aan de achterzijde

De eerste verdieping heeft ook een functie als aparthotel. Deze verdieping wordt in eerste instantie bereikt via de spectaculaire “eretrapp” of via de lift. In tweede instantie is er een secundaire vluchttrap aanwezig. Gezien ook op deze verdieping nog vrij veel historische elementen aanwezig zijn wordt op deze verdieping de functie ook tactisch ingevuld.

Er bevinden zich twee grote units van het aparthotel: één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. De indeling en volumetrie van de voornaamste en meest gedecoreerde ruimtes wordt zo veel mogelijk behouden en hersteld. De voorste kamer krijgt toegang tot het historisch balkon. De achterste kamer krijgt toegang tot een nieuw terras dat zich bovenop de historische erker bevindt van het gelijkvloers.

In de middelste kamer, waar geen daglicht is en waar de decoratie ook het meest geleden heeft onder opeenvolgende verbouwingen worden een aantal praktische functies georganiseerd, zoals circulatie, technieken, badkamers enz. Gezien haar geruime vrije hoogte wordt in deze zone plaatselijk een tussenliggende vloer toegevoegd. De tussenverdieping die zo ontstaat laat toe dat de tweede vluchttrap zich in plan verplaatst richting de gemene muur, in functie van een logische schikking op hoger gelegen verdiepingen.

Verder bevindt zich op de eerste verdieping de verspringsing in de historische circulatie: deze verplaatst zich nu naar de achterste beuk in de vorm van een historische houten verdreven trap. Deze trap wordt behouden in het project. De voornaamste werken op deze verdieping betreffen:

- Afbraakwerken van alle niet-waardevolle achterbouwsels en ook van allerlei niet-kwalitatieve verbouwingsfasen in het hoofdgebouw, o.a. alle verlaagde plafonds.
- Restauratieve werken voor de voornaamste historische ruimtes.
- Werken inzake het realiseren van de hotelkamers
- Werken inzake het realiseren van de technische kern: lift, leidingkokers, tweede vluchttrap, ...

De tweede verdieping doet ook dienst als aparthotel. Deze verdieping is de laatste historische verdieping van het bestaand gebouw (als de huidige zolder onder zadeldak niet wordt meegerekend). Op deze verdieping zijn echter nagenoeg alle historische elementen reeds verloren gegaan in voorgaande verbouwingsfasen.

Deze verdieping wordt bereikt door middel van de historisch houten wenteltrap of de lift. Er is tevens een noodzakelijke secundaire vluchtweg voorzien. Op deze verdieping verplaatst de primaire trap zich (na de historische houten trap) terug naar de middelste travee van het gebouw. Op deze verdieping worden er drie units gerealiseerd, twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde. De twee units aan de voorzijde krijgen elk een raam in de voorgevel en delen het tweede raam via een inpandig wintertuinterras. De opdeling is belangrijk om de correcte korrel van unit te bekomen, maar zal dus niet zichtbaar zijn in het straatbeeld. Aan

de achterzijde bevindt zich een unit die in grote lijnen overeenkomt met de onderliggende unit. Opnieuw bevindt zich in de kern van de verdieping een technische zone met circulatie. Gezien de weinige historische elementen omvatten de werken op deze verdiepingen voornamelijk de sloopwerken van de meeste interne bouwelementen (valse plafonds, wandjes,...) met behoud van de gevels, en realisatie van het plan; voornamelijk nieuwbouw. Uiteraard blijven op deze verdieping de voor- en achtergevel ook bewaard en worden deze gerestaureerd.

De derde verdieping is de eerste verdieping van de ophoging, zij maakt niet langer deel uit van het historisch gebouw. Op deze verdieping worden er drie units gerealiseerd, twee aan de straatzijde en één aan de achterzijde. De units aan de voorzijde worden bekomen door het perceel in twee te splitsen. Net zoals onderliggende planopbouw krijgen deze units een terras dat aansluit op de middelste gevelopening, deze keer niet in de vorm van een wintertuin, maar als een echt open terras. Aan de achterzijde van het gebouw bevindt zich een derde unit die afgestemd is op de eisen m.b.t. integrale toegankelijkheid. De kern van het gebouw omvat nog steeds de meer technische zaken zoals circulatie, badkamers en technische ruimtes. Gezien deze verdieping integraal nieuwbouw is omvatten de werken de sloop van het bestaand dak (ook een later gedateerde niet waardevolle verbouwing) en het realiseren van de nieuwe verdieping.

De vierde verdieping is de tweede en laatste nieuwbouwverdieping van de ophoging. Op deze verdieping wordt één unit gerealiseerd. Aan de voorgevel wordt een appartement voorzien met twee slaapkamers. Gezien de beperkte gevelbreedte aan de voorgevel wordt een patio voorzien in het volume om licht en lucht aan te bieden aan de tweede slaapkamer. Dit appartement heeft een terras aan de straatzijde, met een niet toegankelijk groendak ter hoogte van de buur Avenue Marnix 21.

Aan de achterzijde wordt een grote technische ruimte voorzien zodat de warmtepomp en ventilatie-unit geïntegreerd zijn in het volume. Dit volume toont zich als een hellend dak. Er is gekozen om het volume uit te werken als een hellend dak om het nog wat te verzachten naar zijn omgeving toe. Om stabiliteitsredenen is het verder niet mogelijk om het volume te laten terugspringen.

Op het dak van het gebouw bevinden zich de nodige rookkoepels, dakdoorlaten en valbeveiligingsvoorzieningen. Er zijn geen functies voorzien op het dak. Een groendak is niet mogelijk gezien dit een verhoging betekent van het gewicht hetgeen zou betekenen dat extra kolommen ter ondersteuning dienen te worden toegevoegd die door het historische gebouw gaan. Het dak is enkel toegankelijk voor inspectie en onderhoud.

e. Brandveiligheid

Zie nota brandveiligheid. Er verandert niets aan de principes van het vorige ontwerp.

f. Toegankelijkheid

Het ontwerp is in overeenstemming met de eisen zoals beschreven in Titel IV van de GSV: "Toegankelijkheid van Gebouwen voor Personen met Beperkte Mobiliteit" voor alle publiek toegankelijke delen: Gemene delen (aparthotel, co-working) Er is een lift voorzien volgens

type 2 (EN 81-70) die toegang biedt tot alle niveaus. De afmetingen van de gemene delen voorzien steeds voldoende vlakke vrije draairuimte. De binnendeuren voorzien steeds een vrije doorgang van min. 85 cm. Naast de klink wordt steeds min. 50 cm muur in het verlengde van de deur voorzien. Aangepaste trappen en handgrepen worden voorzien. Zoals hierboven beschreven is ook de inrichting van één van de units op de derde verdieping afgestemd op de integrale toegankelijkheid.

5. Aanloop tot het indienen van de bouwaanvraag

Dit dossier werd in aanloop naar deze bouwaanvraag op verschillende momenten en met de verschillende bevoegde diensten besproken. Als resultaat van deze besprekingen werd duidelijk dat de bouwaanvraag, zoals hier opgetekend, zeker in aanmerking komt voor een gunstig advies. Deze bouwaanvraag is opgesteld, rekening houdende met de verschillende adviezen zoals geformuleerd op de volgende bijeenkomsten:

- Overleg tussen MARGE ; G. Michiels en G. Van Nerom (van het Departement Stedenbouw van de Stad Brussel) ; W. Collart en N. Pauwels (van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) ; 16 november 2017
- Het plaatsbezoek met MARGE, Origin ; Y. Van Cutsem (van het departement Stedenbouw van de Stad Brussel) ; W. Collart (van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) ; Q. Demeure en W. Kenis (van de Cel Historisch Patrimonium van de Stad Brussel) ; en S. Valcke (van de Directie Monumenten en Landschappen).
- Het overleg tussen MARGE, Origin en de bouwheer ; M. Goetyncq (van de Cel Historisch Patrimonium van de Stad Brussel) en S. Valcke (van de Directie Monumenten en Landschappen).
- De Commission Concertation met alle betrokken diensten en de bureu gebouw Avenue Marnix 19.
- Het overleg tussen MARGE, Origin, de bouwheer en E. De Sart (Urban Brussels Cel Cultureel Patrimonium); S. Buelinck (Urban Brussels Urbanisme); B. Annegarn (Urban Brussels Urbanisme); D. Gustin (Urban Brussels Urbanisme) en M. Goetyncq (Ville De Bruxelles Urbanisme)

6. Bijlages

PV de la réunion du 22/01/2019

DOSSIER
0799-01 Marnix 21-22
0799-02 Marnix 20

SOUS-DOSSIER
/

PHASE
Permis

DATE
22/01/2019

LIEU
Avenue Marnix 20, 21, 22
1000 Bruxelles

Projets Marnix 20 et Marnix 21-22 : permis

Rapport de réunion 22/01/2019

1. Présences

STATUT	NOM ET FONCTION	TELEPHONE / FAX	E-MAIL	X
MAITRE DE L'OUVRAGE (MO) Marnix 21-22 & Marnix 20	Olivier Moncelet Maître d'Ouvrage		olivier.moncelet70@gmail.com	e
	Yvan Pirlet Représentant du MO		info@intramuroseg.be	p
URBAN BRUSSELS Patrimoine Culturel	Emmanuelle de Sart Attachée	T. 02 432 83 80	edesart@urban.brussels	p
URBAN BRUSSELS Urbanisme	Sandrine Buelinck Attachée	T. 02 432 85 14	sbuelinckx@urban.brussels	p
	Bénédicte Annegarn Attachée		bannegarn@urban.brussels	p
	Diane Gustin Attachée		dgustin@urban.brussels	p
VILLE DE BRUXELLES Urbanisme	Michael Gotynck Directeur		Michael.Goetynck@brucity.be	P
AUTEURS DE PROJET Origin	Charlotte Nys Administrateur associée		chn@origin.eu	P
	Julie Scandolo Gestionnaire de projet et associée	T. 02 500 33 23	jsc@origin.eu	p
MARGE	Thomas Roelandts Gérant	T. 0478 35 14 08	thomas@margeprojecten.be	p

P = présent; PP = présent partiellement; E = excusé; A = absent

MARGE.

ARCHITECTURE
& ENGINEERING

origin

2. Objet(s) de la réunion

- Réunion organisée dans le cadre des deux demandes de permis en cours et concernant les maisons Marnix 21-22 (permis unique introduit à la région) et la maison Marnix 20 (permis d'urbanisme introduit à la ville de Bruxelles). L'objectif de cette réunion est de clarifier la procédure (un ou deux permis), de définir les adaptations à apporter et de confirmer les prochaines étapes.

3. Contenu de la réunion

3.1. Rappel / historique du dossier

Les Auteurs de Projet transmettent à tous les intervenants une note synthétique reprenant les principales informations relatives aux deux projets (maître d'ouvrage, programme, surfaces) ainsi qu'un petit historique des dossiers. En effet, dès le début du projet en 2017, plusieurs réunions et visites ont été organisées afin de tenir informées les autorités délivrantes de l'évolution de ces projets.

3.2. Procédure et nombre de permis

Après discussion avec les différents intervenants autour de la table et principalement pour des raisons de délais, **il est finalement décidé de conserver la procédure en cours à savoir deux permis séparés**, un permis unique pour le projet Marnix 21-22 et un permis d'urbanisme pour le projet Marnix 20.

3.3. Projet Marnix 20

Les services de l'Urbanisme (Ville et Région) demandent aux Auteurs de Projet (Marge) d'adapter leur projet tenant compte de l'Avis de la Commission de Concertation (27/11/2018) et plus particulièrement de faire les modifications suivantes :

- Revoir le gabarit à la baisse en limitant les rehausses à deux niveaux supplémentaires avec éventuellement un solarium avec un cabanon technique en recul au troisième niveau supplémentaire ;
- Prévoir un recul suffisant par rapport à la grande aéra de l'immeuble voisin et habiller la façade de façon à éviter toute vue directe vers les appartements voisins ;
- Limiter l'impact structurel des rehausses : pas de nouvelles colonnes traversant le bâtiment ancien ;
- Conserver les éléments à haute valeur patrimoniale de la maison existante (escaliers, porche, ...) ;
- Maintenir une cohérence entre les trois maisons 20, 21, 22 et les rehausses correspondantes ;
- Maintenir une uniformité au sein des menuiseries des façades à rue des bâtiments existants : châssis bois avec aspect à l'ancienne mais amélioration des performances thermiques et acoustiques.

Les Auteurs de Projet vont donc adapter au plus vite le projet tenant compte de ces remarques (estimation du délai d'études d'un mois).

Les Services de l'Urbanisme (ville et région) confirment que, si le projet est modifié dans ce sens, il ne devra plus passer en réunion de concertation.

Après réception des plans modifiés, le projet sera soumis à l'approbation du Collège de la Ville de Bruxelles, puis au Fonctionnaire Dirigeant (Région) et finalement une dernière fois au Collège Communal pour délivrance du permis. Le délai estimé est de 3 mois.

La fonction principale de type appart-hôtel est confirmée pour la maison n°20. Les services de l'Urbanisme (ville et région) conseillent de prévoir une mixité dans les typologies des unités de logements (studios et également grands appartements traversants) et ce, tant pour tenir compte de l'organisation intérieure du bâtiment existant que pour répondre aux demandes actuelles sur le marché bruxellois.

Au vu de certaines remarques émises par les riverains lors de la réunion de concertation, le représentant du Maître d'Ouvrage s'interroge sur la nécessité de prévoir un parking au rez-de-chaussée de l'immeuble Marnix 20. Tant la ville que la région indiquent que l'aménagement d'un jardin en intérieur d'ilot tel que prévu dans le dossier initial est une plus-value du projet. L'aménagement d'un parking est donc déconseillé et semble peu pertinent étant donné la proximité des nombreux transports en commun.

3.4. Projet Marnix 21-22

En ce qui concerne le dossier Marnix 21-22, Mme de Sart (service Patrimoine Culturel) explique qu'elle va maintenant reprendre l'analyse du dossier. En parallèle, Mme Gustin (service Urbanisme Région) va analyser la complétude du dossier. Les Auteurs de Projets rappellent que des compléments (un exemplaire supplémentaire pour les PMR et l'attestation du titre de propriété) ont été transmis en août 2018 à la demande du service de l'urbanisme.

Ensuite, après réception du rapport du service Patrimoine Culturel, l'urbanisme (Région) analysera le dossier et demandera à la CRMS son avis.

Le délai pour la délivrance du permis est estimé à 6 mois, à confirmer suivant les remarques éventuelles de la CRMS.

Afin de permettre à la CRMS d'avoir une vue d'ensemble, il est convenu que les Auteurs de Projet transmettent au service Patrimoine Culturel la nouvelle façade du projet Marnix 20 (après modifications du projet). Cette façade sera transmise à titre informatif à la CRMS lors de l'analyse du dossier Marnix 21-22.