

M. P. CRAHAY
Directeur de la Direction des
Monuments et des Sites - AATL
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 Bruxelles

V/Réf. : GM/BXL2.1379-2.1645-2.1959-2.1963/s.416
N/Réf. : 2043-0788/01/2007-238PR
CRMS Madeleine 21-25 19-06-07
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue de la Madeleine 19-27 / rue des Eperonniers, 22. Extension de l'Hôtel « Le Dix-septième ». Avis de principe.
Dossier traité par M. Ph. Piéreuse.

En réponse à votre lettre du 21 juin 2007, réceptionnée le 22 juin, et concernant l'objet susmentionné, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 8 août 2007, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur l'extension de l'hôtel « le Dix-septième », ainsi que sur la création de nouveaux logements aux étages vides des maisons concernées. Les immeubles intéressés par le projet sont:

- les maisons situées aux n°s 21, 23, 25 et 27 de la rue de la Madeleine. Un arrêté d'ouverture d'enquête préalable au classement a été pris le 01/02/2007 pour la totalité des maisons situées aux n°s 21, 25 et 27, ainsi que pour les façades avant et arrière, la toiture et, à partir du 1^e étage les planchers, la cage d'escalier, l'escalier et les cloisons du n°23.
- Le bâtiment arrière du n°19 rue de la Madeleine et la maison située au n°22 de la rue des Eperonniers, y compris son bâtiment arrière. Ces derniers immeubles ne bénéficient pas d'une mesure de classement.

Actuellement, l'hôtel occupe seulement le n°25 de la rue de la Madeleine. Le propriétaire souhaite étendre son établissement aux rez-de chaussée des maisons situées rue de la Madeleine 27, 23 et 21 et rue de l'Eperonnier, 22, ainsi qu'à l'ensemble des bâtiments en intérieurs d'îlot. Les étages des maisons concernées seraient affectés au logement.

Le dossier introduit pour avis de principe comprend :

- les élévations et les plans de la situation existante et projetée,

- une description de l'état physique des biens, avec quelques indications sur leur futur traitement,
- des extraits de l'étude réalisée par la cellule Patrimoine de la Ville de Bruxelles,
- une étude historique sur le bâtiment dit « 04 » en intérieur d'îlot, à l'arrière du n°22 de la rue des Eperonniers.

La Commission est interrogée sur les grandes lignes du projet. Celui-ci doit encore être complété avec les études poussées nécessaires pour établir un dossier complet de restauration. Dans le présent avis de principe, la CRMS se prononce sur les grandes options, tout en soulignant qu'elle ne dispose pas encore, à l'heure actuelle, de toutes les informations documentant le bâti existants (stabilité, finitions existantes, etc.) et susceptibles de confirmer les propositions avancées. Ces informations devront compléter la demande de permis unique et guider le projet de restauration de toutes les parties classées. Si elles mettraient en exergue des points non compatibles avec le présent projet, la CRMS pourrait, donc éventuellement, être amenée à revoir certains aspects de son avis.

De manière générale, la Commission s'interroge sur le principe même de l'extension de l'hôtel sur les parcelles attenantes et en intérieur d'îlot. Etant donné que les bâtiments concernés font partie du parcellaire très ancien et complexe de la ville ancienne, ce parti conduira à une situation assez hétéroclite qui portera encore davantage atteinte à la lisibilité du parcellaire et des anciennes structures. En outre, le fait d'annexer des parcelles, en tout ou en partie, dans le but de renforcer l'affectation hôtelière, pourrait fortement hypothéquer d'éventuelles autres affectations dans le futur. ***De ce fait et afin de porter le moins possible atteinte à la lisibilité du bâti ancien et du parcellaire, la CRMS demande de revoir certains aspects du projet, qu'elle a détaillés ci-dessous.*** Par contre, la CRMS encourage la création de logements de qualité aux étages des maisons.

Rue de la Madeleine, 27

Le projet prévoit de remplacer le commerce existant au rez-de-chaussée par des salles de réunion ou de séminaire, liées à l'hôtel. Les principales interventions proposées dans ce cadre sont :

1. la création d'une baie de liaison entre la réception actuelle de l'hôtel et les nouvelles salles du rez-de-chaussée du n°27 ;
2. la réalisation d'un 2^e percement dans le mitoyen pour créer un lien visuel entre les deux immeubles ;
3. la transformation de la vitrine en s'inspirant du n°25.

La Commission ne s'oppose pas la création d'un passage entre les deux immeubles à l'endroit proposé. ***Elle ne peut toutefois pas souscrire au percement d'une baie de fenêtre dans le même mitoyen car cette intervention portera atteinte à la lisibilité de la structure d'origine et à l'ancien parcellaire. En outre, cette intervention n'est pas indispensable pour le fonctionnement de l'hôtel ; il n'y a donc pas lieu d'entamer un élément ancien et classé pour sa création.***

Pour ce qui concerne la vitrine, la Commission estime qu'il s'agirait d'une amélioration par rapport à la situation existante. Elle demande toutefois de veiller à l'utilisation de matériaux nobles et à soigner l'exécution. Les allèges devraient être réalisées en dur (pierre). Les détails devront être

présentés lors de la demande d'avis conforme. **Par contre, la CRMS déplore que l'on n'ait pas profité de la présente occasion pour améliorer également l'aspect de la porte d'accès aux logements. Elle encourage le demandeur d'entreprendre également cette démarche, afin que la façade retrouve toute sa cohérence au rez-de-chaussée.**

Enfin, la CRMS s'interroge sur le nombre de marquises en façade. Celles-ci portent également atteinte à la lecture et la cohérence des façades classées. **Elle demande de les limiter au maximum et de ne pas les étendre aux étages.**

Rue de la Madeleine, 23

L'immeuble, qui est actuellement vide, a conservé à partir du premier étage les principales caractéristiques d'une maison traditionnelle modeste de la fin du XVII^e siècle. Il fait partie, avec les n^os 25 et 27, de trois maisons qui ont été « unifiées » à l'époque par une façade monumentale côté rue.

Le projet prévoit la création d'un bar pour l'hôtel au rez-de-chaussée, qui serait prolongé au premier étage, ainsi qu'au rez-de-chaussée du n^o21. L'aménagement d'un logement en triplex est prévu à partir du premier étage ; celui-ci serait accessible depuis l'entrée aménagée au rez-de-chaussée du n^o21. Les principales interventions liées à ce programme sont :

1. la création d'une baie au rez-de-chaussée dans le mitoyen avec le n^o25 ,
2. la création de 3 grandes baies au rez-de-chaussée dans le mitoyen avec le n^o21 ;
3. la création d'une baie au premier étage pour donner accès au logement du n^o23, à partir de l'entrée située au n^o21.

Pour ce qui concerne les affectations, la CRMS ne souscrit pas à l'extension du bar au premier étage de la maison. Ceci va à l'encontre de la politique générale menée par la Ville de Bruxelles à ce sujet et porterait atteinte à la qualité des logements situés aux étages. Dès lors, elle préconise d'obturer, au premier étage, l'escalier existant, tout en le maintenant sur place, et de consacrer l'ensemble de cet étage au logement, ce qui permettra de rendre ce logement plus spacieux et confortable.

Pour ce qui concerne les nouvelles baies à créer, la Commission n'a pas d'objections au percement des 2 baies qui permettraient de lier l'hôtel au bar du rez-de-chaussée du n^o23 et au sanitaires aménagés dans le n^o21 d'une part, et, d'autre part, d'accéder au logement via le n^o21. **Par contre, elle ne peut accepter les trois grands percements que l'on propose de réaliser dans la partie avant du mitoyen entre les n^os 23 et 21. Ces percements sont trop importants et porteront atteinte à la lisibilité de la structure ancienne des maisons traditionnelles. Ils ne sont, par ailleurs, pas tous indispensables sur le plan fonctionnel. La CRMS demande, dès lors, de les réduire en nombre et en dimensions.**

Dans les documents joints au dossier, on mentionne, en outre, les traitements suivants pour les façades :

- la réfection du cimentage : **la Commission s'interroge sur la nature exacte de la finition existante (composition de l'enduit, type de peinture), ainsi que sur son état de conservation. Ces questions doivent être examinées afin de proposer le traitement le plus adéquat. La conservation/restauration sera, dans tous les cas, privilégiée au remplacement.**

- Le remplacement de toutes les boiseries extérieures (vitrine, châssis, porte d'entrée) selon les modèles existants, excepté le châssis du premier étage (datant des années 1920). **De manière générale, la Commission plaide pour la conservation maximale de toutes les boiseries anciennes qui peuvent l'être, et ce sur base d'un inventaire détaillé des éléments existants précisant leur état de conservation. Seuls les éléments irrécupérables ou ceux qui ne présentent aucun intérêt et/ou nuisent à l'aspect général des maisons pourraient être remplacés par des nouveaux modèles plus adéquats.** Dans ce cadre, l'on pourrait également envisager d'améliorer les proportions de la baie du 1^e étage et de retourner, éventuellement, à la situation antérieure qui est documentée par les sources iconographiques.

Pour ce qui concerne l'aménagement du logement aux étages, la Commission peut souscrire aux grandes lignes du projet, tout en rappelant sa remarque précédente sur l'affectation du 1^e étage. **En outre, elle regrette l'aménagement de la salle de bain dans les combles, qui ne contribue pas à la mise en valeur et la bonne conservation de la charpente remarquable qui y existe.** Cette remarque pourrait être rencontrée dans le cadre de la révision de l'affectation du 1^e étage.

Rue de la Madeleine, 21

Au niveau de l'intérieur, les principales interventions prévues, sont :

- la création du bar au rez-de-chaussée ;
- la création d'un couloir vers les logements aux étages des n^{os} 21 et 23, ainsi que la construction d'un escalier entre le rez-de-chaussée et le 1^e étage ;

Considérant que ces interventions permettent de réoccuper cet immeuble et d'y installer du logement de qualité, la Commission en accepte le principe. Tout comme pour le n^o23, et pour les mêmes raisons, elle déplore toutefois l'aménagement d'une salle de bains dans les combles.

Pour ce qui concerne les façades, on propose de :

- remplacer la vitrine existante sans intérêt particulier par une nouvelle vitrine qui s'inscrit plus harmonieusement dans la façade. **La Commission souscrit à ce point, mais estime que la hauteur de l'allège (à réaliser en dur) pourrait être revue.** Les boiseries existantes de part et d'autre de cette vitrine semblent être conservées. **La Commission demande de préciser que l'intention est effectivement de les conserver/restaurer, ce qu'elle encourage, et non pas de les remplacer.**
- Le remplacement des châssis existants en PVC par des nouveaux modèles en bois équipés de simple vitrage feuilleté. **La Commission encourage cette opération. Elle demande d'intégrer les détails d'exécution des nouveaux châssis dans la demande de permis unique.**
- La réfection du cimentage : voir la remarque sur ce point formulée ci-dessus pour le n^o23.

Rue de la Madeleine, 19

Le projet propose d'étendre l'hôtel également dans le bâtiment arrière du n^o19 de la rue de la Madeleine. Il s'agit d'une annexe qui a déjà subi d'importantes transformations et qui présente plusieurs problèmes de conservation. Les principales interventions proposées pour réaffecter cette annexe sont le surhaussement de la toiture avec l'ajout de deux lucarnes, ainsi que la démolition de l'escalier existant, en mauvais état, pour le remplacer par un nouvel escalier.

La CRMS s'interroge sur l'intérêt de la charpente et de la toiture de cette annexe; elle demande de mieux documenter ces éléments avant de se prononcer de manière définitive sur sa réfection et son surhaussement.

Le dossier laisse un doute quant à l'état de conservation des châssis existants de la façade sur cour. ***La CRMS encourage, dans la mesure du possible, le maintien et la conservation/restauration des anciens châssis en bois.***

« Bâtiment 04 »

L'étude historique jointe au dossier montre que ce bâtiment comprend un noyau ancien de la fin du XVIII^e siècle-début XIX^e. Il a été transformé, en particulier au niveau du rez-dechaussée, à la fin du XIX^e siècle- début du XX^e siècle. Le projet propose d'étendre l'hôtel dans ce bâtiment avec une salle de réception au rez-de-chaussée et des chambres aux étages. La CRMS ne s'oppose pas à cette affectation, mais elle estime que le bâtiment présente un intérêt sur le plan patrimonial et qu'il y a donc lieu d'en préserver au maximum le noyau ancien (« Brabantse wandjes », plafonds moulurés, etc.) ***Dans cet objectif, il y lieu de revoir l'aménagement des chambres aux étages et d'éviter que de nouveaux cloisonnements (p.ex. des salles de bains au 1^e étage) portent atteinte aux structures et décors anciens. Si la Commission ne s'oppose pas au principe de l'ajout d'une toiture à versant, comme elle a pu probablement exister à l'origine, elle s'interroge toutefois sur l'étendue et les dimensions de cette toiture. Des recherches plus approfondies devraient être menées pour essayer de documenter la toiture d'origine.***

Rue des Eperonniers, 22

Le projet propose d'aménager le rez-de-chaussée comme un lieu de stockage pour l'hôtel et de remplacer la vitrine existante. La Commission estime que cette affectation serait très peu valorisante : elle ne contribuerait ni à la mise en valeur de la maison, ni à la création d'une bonne interface entre l'immeuble et la rue des Eperonniers. ***Dès lors, la CRMS demande de ne pas aménager un local de stockage à cet endroit mais d'y installer une fonction qui pourrait contribuer à l'animation de la rue et d'aménager le local de stockage à un endroit moins perturbant.***

Pour ce qui concerne le dessin de la nouvelle vitrine, elle demande également de le revoir entièrement car ni les proportions, ni la composition ne s'intègrent bien dans la façade.

Pour ce qui concerne le logement aux étages, la CRMS ne formule pas d'objections.

Pour conclure, la Commission demande de revoir le projet selon les remarques mentionnées ci-dessus. Elle demande également de compléter le dossier qui sera introduit pour permis unique avec toutes les études et analyses préalables qui sont nécessaires pour réaliser un projet de restauration dans les règles de l'art, ainsi qu'avec les détails techniques et la description et la localisation des différents traitements prévus. Elle demande à la DMS de renseigner le demandeur sur ce point et de lui donner conseil quant aux techniques de restauration qui sont à privilégier dans ce type de bâti ancien. ***Dans ce cadre, elle attire, en particulier, l'attention sur la conservation et la restauration des anciennes menuiseries, d'une part et, d'autre part, sur le maintien et la réparation/restauration des anciens planchers en bois. La Commission demande de faire l'inventaire détaillé de ces éléments et de leur état de conservation. Elle demande de limiter leur remplacement au maximum. Seuls les éléments qui présentent des***

problèmes de conservation irrémédiables pourraient être remplacés par des éléments identiques. Au cas où, pour les planchers, des problèmes de stabilité se poseraient, il y a lieu d'opter pour des renforcements ponctuels, plutôt que de procéder à des remplacements en totalité.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

J. DEGRYSE
Président