

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. : JFL/2043-0201/03/2011-PR  
N/Réf. : GM/BXL2.799-2.800-2.934/s.503  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Chapeliers 19-23. Avant-projet de restauration et de réaffectation en hôtel. Avis de principe de la CRMS.  
*Dossier traité par M. Jean-François LOXHAY.*

En réponse à votre lettre du 16 juin 2011 (réceptionnée par mail) et concernant l'objet susmentionné, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 22 juin 2011, notre Assemblée a émis *un avis de principe défavorable*.

La demande d'avis de principe porte sur un avant-projet de reconversion de 3 maisons historiques en un hôtel de 11 chambres. L'ensemble des trois maisons est concerné par le projet, hormis le rez-de-chaussée du n°19 qui conserverait son affectation existante, à savoir une boucherie. Les maisons ont été construites à la fin du XVIIe siècle, après le bombardement de Bruxelles de 1695. Malgré les transformations, parfois lourdes, qu'elles ont subies durant les siècles passés (la structure intérieure du n°19 a notamment été remplacée par des dalles en béton) elles constituent un ensemble cohérent. Elles sont protégées par les mesures suivantes :

- L'arrêté du 20 septembre 2001 porte sur le classement comme ensemble des façades avant et arrière, des caves voûtées, des toitures et charpentes, des structures portantes d'origine et des façades des annexes vers la petite rue de la Violette, des maisons sises rue des Chapeliers 17, 19, 21 ;
- L'arrêté du 4 septembre 1997 inscrit comme ensemble sur la liste de sauvegarde la totalité des maisons 13-25 rue des Chapeliers.

En outre, une proposition de classement pour la totalité du n° 23 avait été introduite par le propriétaire en 2005 et reçu un avis favorable de la CRMS (avis du 18/11/2005). Cette proposition n'a toutefois vraisemblablement pas connu de suite.

Le dossier introduit par le demandeur comprend les informations suivantes :

- Une note architecturale ;
- Des documents relatifs à l'histoire des maisons (extraits des arrêtés de protection, copies des différentes demandes de permis de bâtir) ;
- Les plans, à petite échelle, des situations existante et projetée ;
- Un reportage photographique ;

- Une identification des matériaux de façade et des éléments de toiture
- Un résumé des interventions sur plan, y compris une évaluation de l'intérêt des différents éléments ;
- Une étude matérielle et technique.

La principale question sur laquelle la Commission est interrogée dans le cadre de la présente demande d'avis de principe est celle de la nouvelle affectation de ces trois maisons (sauf le rez-de-chaussée du n°19) en un hôtel de 11 chambres ainsi qu'un petit espace commercial au rez-de-chaussée du n°21. L'hôtel serait accessible depuis le n°19 dont le rez-de-chaussée comprendrait l'accueil ainsi qu'un nouveau noyau de circulation (notamment un ascenseur remplaçant l'escalier existant). La 2<sup>e</sup> pièce du rez-de-chaussée du n°21 accueillerait une salle de petit déjeuner, tout comme l'ancienne cour et le bâtiment arrière (donnant sur la petite rue de la Violette) qui serait quasi entièrement reconstruit. Les chambres d'hôtel seraient aménagées aux étages (y compris les combles) des trois maisons : 5 chambres au 1<sup>e</sup> étage, 4 chambres au 2<sup>e</sup> étage ainsi qu'un local pour le personnel et 2 suites dans les combles où se situerait également le bureau de la direction. Il est à noter, en outre, que 8 des 11 chambres seraient équipées d'une kitchenette. La distribution des chambres se ferait via le nouvel ascenseur dans le n°19 (remplaçant un escalier existant) et par l'escalier existant du n°21. La nouvelle distribution nécessiterait aussi la création de percements dans les mitoyens pour l'aménagement, à chaque étage, d'un couloir central ainsi que l'ajout de « doubles lucarnes » en toiture pour passer d'une maison à l'autre (les charpentes étant perpendiculaires à la rue). Elle impliquerait, enfin, la mise au même niveau des planchers pour faciliter le passage entre les maisons (placement de faux-planchers superposés aux planchers existants).

La réalisation du programme d'hôtel proposé exigeraient donc de nombreuses transformations du bâti existant, dont certaines nécessitant des interventions très lourdes. Les structures intérieures existantes du n°19 (dalles en béton placées sans respecter les hauteurs d'étage originelles et les baies de façade) ne seraient par contre pas modifiées, hormis l'escalier et l'ascenseur existants (relativement récents) qui seraient démolis à partir du 1<sup>e</sup> étage pour céder la place à des chambres.

***Si la CRMS accueille favorablement la perspective de revalorisation et de réaffectation des trois immeubles, elle ne peut souscrire à la réalisation d'un programme aussi dense, bouleversant de manière importante le bâti ancien. Dès lors, une importante révision du programme s'impose afin de mieux s'inscrire dans les maisons existantes et de mettre en valeur leurs caractéristiques spatiales et patrimoniales.***

Au cas où le maître de l'ouvrage poursuivrait la démarche de reconvertir les maisons en hôtel, la Commission estime que celle-ci ne pourrait éventuellement être envisagée que si l'opération incluait la totalité du n°19 (donc également le rez-de-chaussée) et en dédensifiant le programme. Cela permettrait d'alléger les fonctions à prévoir dans le reste des maisons et, surtout, de réutiliser la circulation verticale existante (escalier et cage d'ascenseur du n°19) pour distribuer les niveaux sans ajout d'un ascenseur ailleurs. La cage d'escalier du n°21 doit en tous cas être préservée, comme prévu. Pour ce qui concerne l'escalier du n°23, au stade actuel de l'étude le dossier ne permet pas de faire une évaluation précise de son intérêt éventuel et donc de juger de la pertinence de le supprimer. Vu la configuration particulière et la superficie restreinte du n° 23, la CRMS n'exclut pas a priori le « rattachement » de la parcelle au n°21 à condition que cette intervention permet tirer parti des caractéristiques intrinsèques de cette maison sans interventions lourdes (telles que l'installation d'une cage d'ascenseur ou la mise à niveau des planchers anciens).

La Commission insiste également sur la mise en valeur de la typologie très caractéristique du n°21 : à savoir la maison principale séparée par une cour (éventuellement couverte par une verrière, comme c'est le cas aujourd'hui) de la maison arrière (donnant sur la Petite rue de la Violette). Dans l'avant-projet, cette typologie et la maison arrière disparaîtrait quasi entièrement au profit d'une nouvelle construction vitrée, sorte de serre étrangère à la typologie de l'ensemble protégé et au caractère la Petite rue de la Violette. Or, l'arrêté d'inscription sur la liste de sauvegarde du 04/09/1997 insiste particulièrement sur l'intérêt de ces annexes en tant qu' « éléments particulièrement exemplaires et démonstratifs du tissu urbain d'une ville médiévale ». Il y a donc lieu de préserver au maximum la maison arrière du n°21, tout en la documentant davantage, dans le respect de sa volumétrie existante et de ses caractéristiques architecturales (comme la CRMS l'a aussi exigé pour le bâtiment arrière du n°17, dans le cadre de sa réaffectation en commerce et logements).

La Commission souligne enfin l'importance de préserver au maximum la volumétrie d'origine des pièces. Si des cloisons légères présentant un moindre intérêt peuvent être supprimées, elle ne souscrit pas à leur remplacement par un nombre très important de nouvelles cloisons dissimulant l'organisation spatiale et portant atteinte à la lisibilité de la volumétrie des pièces. Dans ce cadre, il paraît également plus adéquat d'organiser la distribution à partir des distributions verticales existantes au lieu de créer un couloir central nécessitant des interventions importantes sur les structures existantes (par ex. le surhaussement des planchers par des faux-planchers) et des transformations peu cohérentes par rapport à la typologie ancienne du bâti (notamment l'installation de passages transversaux d'une toiture à l'autre nécessitant d'intervenir sur les chevrons, sablières et murs gouttereaux).

Dans un scénario « hôtel », il ne s'avère non plus pas opportun d'ajouter aux chambres des équipements qui ne sont pas strictement nécessaires, notamment des kitchenettes alourdissant l'impact des gainages sur les structures anciennes.

L'aménagement d'un petit commerce dans la première pièce du rez-de-chaussée du n°21 semble également peu adéquat: il serait plus pertinent de mettre cet espace à disposition de l'hôtel de manière à « alléger » les fonctions dans le reste des maisons.

Enfin, la Commission constate que la réaffectation en hôtel nécessiterait d'importantes modifications en façade arrière, telles que l'agrandissement de certaines baies pour donner accès à de nouveaux balcons (entre autre pour des raisons de protection contre les incendies). Selon la même logique, la création de toitures vertes serait également peu cohérente par rapport au bâti ancien.

Vu les grandes difficultés et le caractère interventionniste de la réalisation d'un d'hôtel dans les trois maisons concernées, la CRMS estime qu'il serait plus opportun de revoir le parti même du programme. Elle encourage le maître de l'ouvrage à explorer et privilégier une réaffectation en logement (avec le maintien d'activités commerciales au rez-de-chaussée). Au cas où le rez-de-chaussée ainsi que la distribution verticale existante du n°19 ne pourraient pas être intégrés à l'hôtel, cette affectation serait la seule piste plus raisonnable pour contribuer à la remise en valeur des biens protégés. Dans ce scénario et moyennant la création d'une entrée séparée aux étages le n° 19 pourrait fonctionner comme une entité indépendante, affectée en commerce au rez-de-chaussée (boucherie) et en logement aux étages Les n°s 21 et 23 pourraient recevoir un programme

semblable. Ils pourraient toutefois éventuellement être liées entre eux pour créer un commerce plus viable au rez-de-chaussée (il existe déjà une baie entre les deux pièces à rue) et des logements plus confortables aux étages.

***Selon la Commission, le scénario « logement » (avec rez-de-chaussée commercial) semble, dès lors, plus valorisant pour le patrimoine que la réaffectation en hôtel. Dans l'état actuel du dossier il semble que cette piste doive, dès lors, être privilégiée, ce qui nécessiterait évidemment une révision complète du projet.*** Cette option s'inscrirait davantage dans les recommandations faites par la Ville de Bruxelles en 1997 à propos des projets développés dans le centre historique (recommandations établies par la Délégation au développement du Pentagone et approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 03/07/1997). La CRMS estime que ces recommandations sont toujours d'actualité. Elles devraient être appliquées dans toute la mesure du possible et compléter avec les exigences propres à la restauration du patrimoine protégé.

Si la révision du programme est, à ce stade-ci, le point le plus important à solutionner, la Commission attire d'ores et déjà l'attention sur quelques autres points qui méritent d'être étudiés davantage ou qui devraient être revus dans le cadre d'un projet modifié.

#### Etudes préalables

- L'étude historique des trois maisons devrait être approfondie et mise en relation avec l'étude matérielle et stratigraphique. En effet, l'étude historique se limite à ce stade-ci aux données fournies par les arrêtés de protection ainsi qu'à une énumération des permis de bâtir retrouvés en archives. Une analyse synthétique et une interprétation approfondies de ces documents, incluant les résultats de l'étude matérielle, doivent encore être élaborées pour mieux comprendre et documenter l'évolution du bâti. Cela permettrait également d'évaluer plus finement l'intérêt patrimonial et archéologiques des différents éléments et traces préservées.

Le plan de localisation des fiches et sondages de l'étude matérielle manque dans le dossier.

Il est indispensable d'élaborer des documents graphiques indiquant de manière plus détaillée l'évolution du bâti (les différentes phases de construction et de transformation sur des documents à même échelle) ainsi que les éléments présentant (ou non) un intérêt sur le plan patrimonial. Un inventaire complet, indiquant l'état de conservation et les pathologies ainsi que l'intérêt des différents éléments devrait être fourni. La CRMS se tient également à la disposition du demandeur pour procéder à une visite des lieux afin de mieux se rendre compte de l'état des 3 maisons.

- Une étude de stabilité doit encore être réalisée. La CRMS rappelle, dans ce cadre, que lors de l'examen d'un précédent projet de réaffectation, en 2004, d'importants problèmes de stabilité avaient été signalés. Ces problèmes devraient être documentés davantage et des solutions adéquates pour y remédier être étudiées. Le nouveau programme devrait évidemment être adapté aux questions de stabilité et éviter des renforcements importants découlant de nouvelles contraintes.

#### Façades et toitures

- La Commission encourage la restauration des façades avant comme prévu par le projet. Elle attire toutefois l'attention sur le fait qu'au rez-de-chaussée, la composition des façades devrait être réétudiée en fonction d'un programme adapté.

La Commission souscrit au principe de remodeler au rez-de-chaussée la façade du n°23 qui ne présente pas d'intérêt particulier et de prévoir un traitement sobre et contemporain. Les proportions des nouvelles baies, telles que dessinées dans l'avant-projet, pourraient toutefois être améliorées.

La faisabilité de décaper le cimentage à faux joints, sans abîmer les maçonneries, devrait être étudiée sur base d'essais in situ. Si cette opération s'avère possible, la CRMS pourrait souscrire au remplacement du cimentage par un enduit traditionnel. Elle s'interroge toutefois sur l'option d'« agrémenter » cette façade d'encadrements en stuc sur les trumeaux. Sur les plans de demande de bâtir de 1887, 1831 et 1937, on perçoit l'existence d'un dessin plus simple et moins élancé que celui qui est proposé. La Commission demande, dès lors, de revoir le projet en conséquence.

Les façades de la maison arrière ainsi que les façades arrière des bâtiments principaux devraient être mieux documentées et au maximum dispensées d'ajouts (tels que balcons et terrasses) perturbant leur lecture et nécessitant de modifier de nombreuses baies. Ces modifications seraient par ailleurs très visibles et peu compatibles avec le caractère de la Petite rue de la Violette.

Comme signalé plus haut, le placement de « doubles lucarnes », reliant les combles entre eux, constituerait une intervention incompatible avec la typologie des toitures. La CRMS n'encourage pas ce type d'ajouts et recommande d'utiliser les combles tout en respectant la mitoyenneté des 3 maisons.

Enfin la lucarne des combles du n°23 recevrait une toiture à croupe au lieu de la bâtière actuelle déjà présente sur un plan de 1931. Le dossier ne donne pas de justification de cette substitution.

### Intérieurs

De manière générale, la Commission demande de préserver au maximum la volumétrie des pièces et l'organisation spatiale existante (cf. supra).

Le renforcement et la mise à niveau des planchers devraient être réévalués en fonction de la révision du programme. La CRMS plaide en général pour des interventions locales et ponctuelles permettant de laisser visibles les structures d'origine. Elle demande donc de reconsidérer « l'emballage » systématique des plancher par des faux-plancher et des faux-plafonds en fonction du programme adapté.

Les éléments intérieurs (menuiseries, cheminées et corps de cheminées) présentant un intérêt sur le plan patrimoine devraient être mieux identifiés et documentés. La CRMS ne peut approuver leur démolition (par ex. des cheminées). Elle demande de les intégrer au maximum dans le nouvel aménagement et de les réutiliser là où c'est possible pour faire passer les nouveaux gainages.

Le projet prévoit de déplacer les baies de portes dans la 2<sup>e</sup> pièce du rez-de-chaussée du n°21 et de supprimer son lien direct avec la cage d'escalier. Il s'agit d'une des seules pièces ayant conservé une décoration plus élaborée (plafond mouluré). La CRMS ne souscrit pas à ces interventions qui iraient à l'encontre de la logique de distribution de la maison. Ce point devrait également être revu dans le cadre du nouveau programme.

Au n°21, on prévoit d'abaisser les caves pour installer de nouveaux sanitaires. De manière générale, ce type d'opération n'est pas encouragé dans les bâtiments classés. La nécessité de cette opération devrait en tout cas être réévaluée en fonction du programme corrigé.

## **CONCLUSION**

**Pour conclure, la Commission ne peut souscrire à l'actuel l'avant-projet de reconversion en hôtel des maisons situées aux n°s 19-23 de la rue des Chapeliers car la densité du programme n'est pas compatible avec la revalorisation de leur organisation spatiale et leurs structures existantes. Par conséquent, et dans un premier temps, elle demande de revoir le programme à la baisse. Dans ce cadre, l'aménagement d'un hôtel demeure toutefois une piste difficile à mettre en œuvre sans compromettre le patrimoine. Si cette proposition était maintenue, le programme d'hôtel devrait alors porter sur la totalité des trois maisons (y compris le rez-de-chaussée du n°19 et la pièce à rue au rez-de-chaussée du n°21). La CRMS demande cependant de privilégier une réaffectation en logement, avec des rez-de-chaussée commerciaux. Dans l'état actuel du dossier ce programme semble, en effet, plus pertinent et plus aisément adaptable aux structures anciennes.**

**En tout état de cause, la CRMS ne peut souscrire à une série d'interventions lourdes qui sont proposées ici, comme la démolition/reconstruction de la maison arrière, la mise à niveau des planchers, le placement d'un nouvel ascenseur, l'intervention sur les combles, la transformation des façades arrière, etc. Elle demande de développer un projet plus adapté à la typologie ainsi qu'à la logique spatiale de ces trois maisons.**

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M. L. ROGGEMANS  
Présidente