

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
Monsieur G. MICHIELS, Directeur
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : 41C/13
N/Réf. : GM/BXL2.2350/s.539
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Chapeliers, 14. Aménagement en 3 logements. Avis de la CRMS.
(Dossier traité par : M. Desreumaux)

En réponse à votre lettre du 10/06/2013, en référence, reçue le 18/06/2013, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 26/06/2013.

La demande porte sur la rénovation lourde d'une maison jouxtant l'immeuble classé à l'angle du Marché au Fromage, 1. Elle est également située dans la zone de protection légale des immeubles classés de la rue des Chapeliers, 6-12 et 16-24 et de la rue de la Violette, 10-20 ainsi que dans la Zone Unesco de la Grand-Place.

La maison existante est très peu documentée dans la demande qui ne comprend aucun document historique et seulement quelques photos intérieures. Selon l'inventaire du patrimoine immobilier du Pentagone, la façade, de style néoclassique, daterait de la fin du XVIIIe siècle et remplacerait une construction plus ancienne. L'immeuble pourrait donc comprendre un noyau plus ancien. Les photos jointes montrent, par ailleurs, l'existence à l'intérieur d'une poutraison impressionnante. L'immeuble ne présente pas les caractéristiques les plus fréquentes des immeubles de l'Ilot sacré qui datent de la reconstruction après le bombardement de 1695 mais il se rapproche plutôt d'une typologie de dépôt (magasin, grenier...). Cet aspect mérite d'être éclairci. Dès lors, il conviendrait de ***mieux documenter la maison sur base d'une étude historique. La CRMS préconise également une visite de l'immeuble en présence de la Cellule du patrimoine historique de la Ville e Bruxelles et de la DMS. Elle souhaite également être associée à cette visite.***

Le projet :

Le projet prévoit l'aménagement de 3 logements aux étages (2 studios au 1^e et 2^e étage, ainsi qu'un duplex au 3^e étage et dans les combles), qui sont actuellement vides, ainsi que la création d'un accès aux logements séparé de celui du commerce (brasserie) du rez-de-chaussée.

Les interventions prévues dans ce cadre sont très lourdes et entraîneraient la disparition quasi complète des structures intérieures :

- La cage d'escalier (probablement de facture XIXe) située à l'arrière serait démolie et remplacée par une nouvelle d'escalier très importante, implantée en milieu de parcelle;
- L'ensemble des planchers semble être reconstruit (les documents joints sont peu précis sur ce point) et le plancher des combles serait surhaussé de ca.30 cm.;

- les façades seraient réenduites et remises en peinture. L'ensemble des châssis serait renouvelé par des nouveaux châssis en bois, équipés de double vitrage. La devanture existante, équipée déjà de deux portes latérales permettant la séparation des accès, serait conservée.

Avis de la CRMS

Si la CRMS encourage l'occupation des étages et l'aménagement de logements dans le centre historique, elle ne peut souscrire au projet en raison de la lourdeur des interventions et de la disparition de la majorité des structures intérieures existantes. L'option de la démolition presque complète de l'intérieur (cheminées, escaliers, planchers) et le peu d'explications fournies sur l'éventuelle récupération d'éléments anciens (notamment les poutres existantes) sont inacceptables dans la zone Unesco. Cette rénovation lourde pourrait, par ailleurs, avoir des conséquences négatives sur la stabilité des immeubles voisins, sans compter les nombreux inconvénients de chantier dans cette zone sensible.

De manière générale, la CRMS plaide pour ***un projet beaucoup moins interventionniste, qui mise sur la préservation maximale des structures intérieures ainsi que des finitions qui seraient éventuellement encore présentes dans la maison.***

Elle demande, dès lors, de réétudier le projet d'aménagement de logements aux étages selon les remarques et recommandations suivantes :

- ***la cage d'escalier existante devrait être documentée et préservée.*** Son implantation actuelle permettrait, en effet, de distribuer aisément les étages si, au rez-de-chaussée, on la reliait par un couloir à la porte d'entrée de droite donnant accès aux logements.

Dans ce cadre, la CRMS constate, par ailleurs, que la nouvelle cage d'escalier prévue serait beaucoup plus encombrante que celle qui existe et diminuerait la surface habitable tant des logements que du commerce. Le déplacement de la cage d'escalier nécessiterait, par ailleurs, d'intervenir lourdement sur les structures intérieures en risquant d'abîmer d'autres éléments de structure ou de décors.

- ***les planchers et leur poutre doivent être mieux documentés et au maximum être préservés.*** Dans ce cadre, il est à noter que les étages présentent des hauteurs sous plafonds relativement basses, notamment au 3^e étage (où l'espace libre sous poutre n'a que 1,80 m. de haut) et, dans une moindre mesure, au 2^e étage (dont l'espace libre sous poutre est 2,14 m). Au 3^e étage, cette situation pose donc un réel problème de réhabilitation en logement. Il conviendrait, dès lors, de réévaluer le programme et de mieux adapter la réaffectation des étages à cette situation particulière.

- En ce qui concerne la restauration des façades, la CRMS s'interroge également sur l'ampleur des travaux prévus. Est-il, par exemple, ***nécessaire d'entièrement renouveler l'enduit existant*** ? Ne pourrait-on pas recourir à des réparations ponctuelles ? Un dérochage complet risque, en effet, d'abîmer la maçonnerie.

Par ailleurs, la teinte de la remise en peinture de la façade doit encore être précisée.

D'après les photos, les châssis ne semblent pas en mauvais état. ***Ne pourraient-ils pas être conservés et restaurés, en les équipant éventuellement d'un vitrage plus performant et en améliorant leur étanchéité à l'air?*** Cette possibilité mérite d'être étudiée. En tout état de cause, les profilés des nouveaux châssis doivent correspondre à ceux des châssis existants et des petit-bois collés ne peuvent être admis. Or, l'élévation du projet montre des châssis avec des profilés très épais, ce qui modifierait sensiblement l'aspect de la façade.

Pour conclure, la CRMS plaide pour une rénovation légère de cette maison, comme elle l'encourage en général dans le centre historique et notamment dans la Zone Unesco. Une approche plus « douce » devrait être systématiquement encouragée par la Ville pour de

multiples raisons : le respect de l'authenticité des immeubles, la réalisation de chantiers moins pénalisants pour le voisinage au niveau du bruit, du trafic, des poussières et aussi l'influence favorable de la taille des chantiers sur la dépense d'énergie. Elle demande, dès lors, de revoir le projet en ce sens et se tient à la disposition de la Ville pour visiter l'immeuble.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

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