



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibault Jossart
Directeur

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2043-0201/05/2019-367PR (corr. DPC : C. Jacques)

Réf. NOVA : 04/PFU/1769489 (corr. DU : D. Sourbi)

Réf. CRMS : AA/AH/BXL20799_6677_Chapeliers_19_23
concerne aussi BXL20800 / BXL20936

Annexe : //

Bruxelles, le 17/09/2021

Objet : BRUXELLES. Rue des Chapeliers, 19-23 / Petite rue de la Violette. Demande de permis unique portant sur la réaffectation et sur le réaménagement des trois maisons en hôtel.

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 19/08/2021, nous vous communiquons l'**avis conforme favorable sous conditions**, rendu par notre Assemblée en sa séance du 8/09/2021, concernant la demande sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE

*L'arrêté du 20/09/2001 classe comme ensemble les façades avant et arrière, y compris celles des annexes vers la petite rue de la Violette, les caves voûtées, les toitures et charpentes ainsi que les structures portantes d'origine des maisons sises rue des Chapeliers 17, **19, 21**. Le **n° 23** appartient à l'ensemble de maisons situées 13-23 rue des Chapeliers et 10-20 rue de la Violette, inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du 4/09/1997. Les trois maisons sont comprises dans la zone tampon Unesco délimitée autour de la Grand-Place.*



Rue des Chapeliers 23, 21, 19 et Petite rue de la Violette, état des façades en 2014 ; intérieur du n° 23 (à gauche), n° 21 (en haut à droite) et n° 19 (en bas à droite) – état en 2012 (photos jointes à la demande)

1/8

Les maisons concernées par la demande remontent à la campagne de reconstruction après le bombardement de 1695. Traités depuis l'origine en maisons jumelles, les n° 19 et 21 ont gardé leur apparence à pignon baroque et ordre colossal de la fin du XVII^e siècle. Le n° 23 est une maison plus modeste aménagée sur une parcelle en pointe, dont la façade a été mise au goût du jour au XIX^e siècle. Les rez-de-chaussée résultent de multiples transformations et sont animés par une devanture en bois au n° 21 et enduite à bossages au n° 19. Celle du n° 23 fut modernisée à plusieurs reprises (1887, 1937, 1954). Les annexes des n° 19 et 21 se prolongent jusqu'à la petite rue de la Violette, où celle du n° 19 comprend le bas-relief « In den Auden Olephant ».

En 1970, les maisons 17 à 23 ont été transformées et rassemblées pour y installer une boucherie avec ateliers. Des planchers en béton, ne respectant pas les niveaux anciens, ont été mis en place dans la maison n°19. Les trois maisons sont inoccupées aux étages depuis la fin des années 1990 et présentent aujourd'hui un état d'abandon avancé.

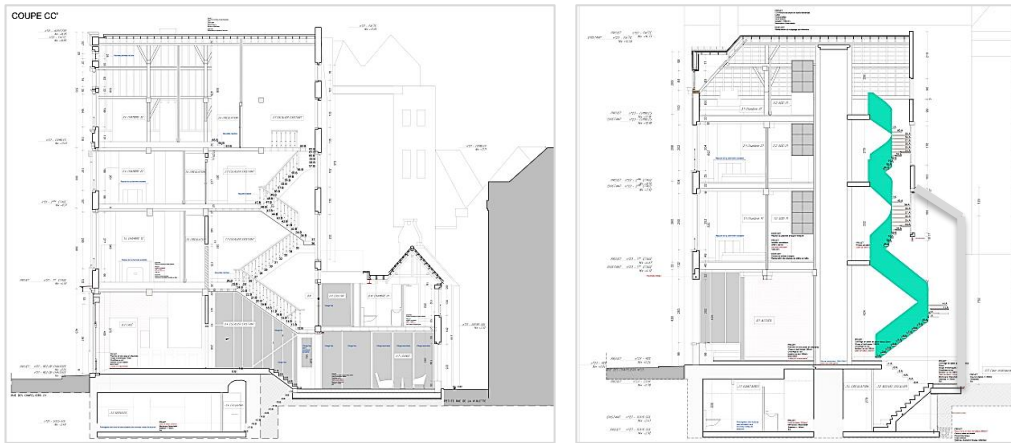
Le projet actuel vise la réaffectation et le réaménagement des maisons en hôtel, hormis au rez-de-chaussée du n° 19, appartenant à un propriétaire différent. L'historique du dossier se résume comme suit :

- 22/06 et 20/09/2011 : avis de principe défavorables de la CRMS sur le projet « Chapeliers I » portant sur l'affectation des biens en hôtel de 11 chambres,
- 28/09/2011 : visite des lieux par les représentants de la DPC et de la CRMS,
- 5/10/2011 et 4/06/2014 : avis de principe et avis conforme de la CRMS favorables sous conditions,
- 2015 : informations complémentaires demandées au maître d'ouvrage selon l'art. 191 du CoBAT,
- dossier laissé en suspens pendant plusieurs années, aggravant l'état de délabrement des biens,
- 2018 : acquisition des maisons par le nouveau propriétaire (hormis le rez-de-chaussée du n° 19),
- 2019 : mesures conservatoires d'urgence et relevé archéologique effectué par la cellule Archéologie de la DPC ;
- 2020 : élaboration du projet « Chapeliers II » portant sur la réalisation d'un hôtel de 17 chambres ;
- 22/04/2020 : avis de principe de la CRMS ;
- 29/01/2021 : dépose de la demande de permis unique, objet de la présente demande.



Etat projeté du rez-de-chaussée et du premier étage (plans joints à la demande)

Les fonctions communes de l'hôtel sont prévues au rez-de-chaussée (réception, bar) et en cave (sanitaires) des n^{os} 21 et 23 tandis que les 17 chambres seront réparties aux étages des trois maisons. Elles seront distribuées par un couloir reliant les trois parcelles, y compris au niveau des charpentes où les liaisons prennent la forme de passages vitrés. L'escalier historique du n^o 23 est remplacé par un ascenseur, un nouvel escalier étant projeté en fond de parcelle. L'escalier du n^o 21 est conservé, mais adapté aux nouvelles hauteurs de plancher tandis qu'au n^o 19 toute circulation verticale est supprimée. Un patio sera intégré à l'arrière des n^{os} 21-23 et donnera jour au nouveau passage reliant les constructions avant et arrière.



Etat projeté, coupes à travers les n^{os} 21 (gauche) et 23 (droite) jointes à la demande

En plus du réaménagement global, la demande vise la restauration de l'enveloppe extérieure et des charpentes. Les techniques spéciales ainsi que le compartimentage RF seraient intégrés dans les vides techniques créés à cette fin (surhausse des planchers de 30 à 60 cm). En termes de stabilité, le parti consiste à intervenir lourdement sur les murs et les façades ainsi qu'à renforcer, assainir ou remplacer les structures portantes en bois. Pour garantir la reprise des nouvelles charges et répondre aux normes incendie, celles-ci seront complétées par des nouveaux planchers en bois lamellé collé (10 cm d'épaisseur).

Cette partie du projet se fonde sur une étude de stabilité et sur l'analyse sanitaire des éléments structurels datées de novembre 2020, qui définissent l'état des biens comme « alarmant ». Les pathologies constatées sont pour la plupart dues aux problèmes d'étanchéité auxquels les maisons ont été exposées durant plusieurs décennies. Le mauvais état des toitures et des linteaux a en outre agi de catalyseur à d'autres dégradations, dont le nombre et l'importance augmentent par étage.

AVIS CRMS

La CRMS rend sur la demande un *avis conforme favorable sous conditions*. Elle approuve le projet de restauration des façades et toitures, moyennant les conditions formulées ci-après. Ces travaux permettront en effet de revaloriser l'aspect des trois maisons situées en zone Unesco.

Par ailleurs, pour les interventions à l'intérieur, la Commission souscrit, moyennant certaines conditions également – et à titre exceptionnel justifié par l'état sanitaire alarmant des biens - au projet. Cependant, elle considère ces interventions comme une campagne de rénovation lourde et estime que le projet n'est pas assimilable à une opération de restauration, laquelle n'est plus réalisable dans le contexte actuel. La CRMS déplore d'en être arrivé là et souligne que cela ne pourra en aucun cas constituer une jurisprudence. Le projet intervient en effet radicalement sur l'organisation

en plan et sur la configuration spatiale des maisons, faisant disparaître la quasi-totalité des dernières caractéristiques patrimoniales encore présentes, mais trop lourdement amoindries par l'état de délabrement extrêmement avancé des biens que pour pouvoir être sauvées. Les maisons comptent parmi les derniers chancres de l'îlot sacré et il semble malheureusement aujourd'hui illusoire d'en retrouver la cohérence patrimoniale d'ensemble (actée par des arrêtés de protection). L'opération doit donc être considérée ici comme une solution pragmatique de sauvetage ultime permettant de réoccuper des biens en déshérence et, à défaut de pouvoir récupérer l'intérieur, de conserver un maximum des façades. ***Dans tous les cas, la CRMS demande de considérer et d'assumer qu'il s'agit d'une opération de rénovation (qui ne cadre pas avec l'état acté dans l'arrêté du classement) qui ne doit s'assortir d'aucun dispositif factice ou 'leurre' patrimonial dans les aménagements intérieurs*** (par exemple la désolidarisation des manteaux de cheminées de leurs conduits, tel que proposé au 1^{er} étage du n° 21...).

Le chantier devra se dérouler sous le contrôle commun des cellules Travaux et Archéologie de la DPC, notamment pour enregistrer tous les éléments patrimoniaux qui subsistent. Tous les documents complémentaires et les plans de détails qui restent à fournir devront être au préalable validés par la DPC.

L'enveloppe extérieure

Façades et toitures

Le projet renseigne notamment les traitements suivants :

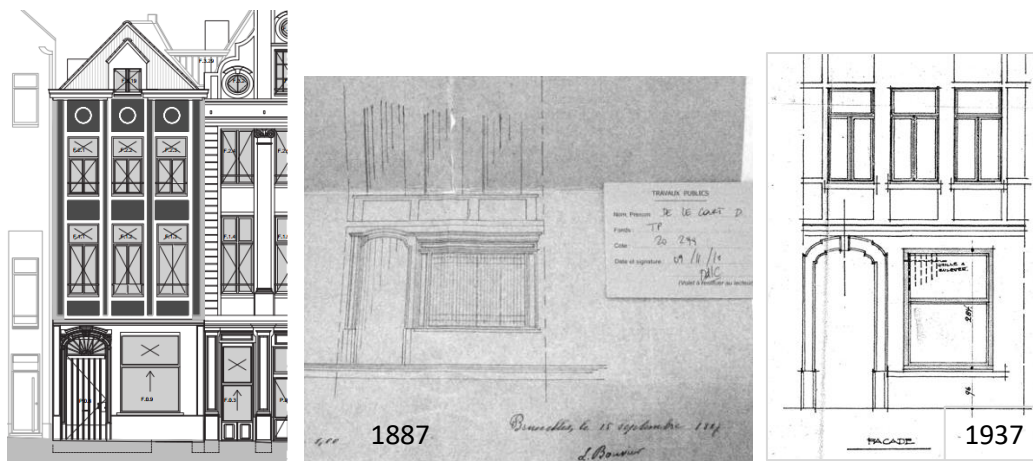
- × en façade avant des n^{os} 19 et 21 : décapage du cimentage, pose d'un enduit traditionnel à la chaux, mise en couleur avec une peinture minérale ou silicate (blanc cassé légèrement satiné), pose de pierres bleues en soubassement ;
- × au n° 23, restitution des pierres, des moulures et de l'enduit fausses briques et pierres, fondée sur les conclusions des analyses visuelles effectuées par la cellule Archéologie de la DPC ;
- × restitution et restauration des devantures commerciales ;
- × façades arrière : restitution de la baie à croisillon du n° 21, ouverture de certaines baies au +3, création d'une nouvelle porte donnant sur la Petite rue de la Violette, enduisage de l'ensemble des façades ;
- × restauration ou restitution des menuiseries et amélioration de leurs performances moyennant l'intégration d'un vitrage clair feuilleté (10 mm, membrane PVB acoustique et de sécurité, verre extérieur irrégulier, Ug 3,7W/m²K) ;
- × ajout d'une extension vitrée en façade arrière du n° 23, intégrant le nouvel escalier prévu en fond de parcelle ;
- × travaux de stabilité pour pallier les pathologies suivantes : absence de maçonneries dans certains trumeaux, manque de liaison entre les façades et le corps principal, percement des toitures, instabilité des façades arrières et des frontons, mauvais état de l'ensemble des linteaux.



État projeté des façades avant et arrière, joints à la demande

La CRMS approuve les options de restauration proposées pour les façades, moyennant les conditions suivantes :

- réévaluer la faisabilité du décapage des façades (n° 19 et 21) en cours de chantier, en fonction de l'adhérence des cimentages en place, pour s'assurer que la brique ne s'endommage pas lors de ce traitement. Les enduits seront sonnés et les parties non adhérentes seront décapées. Les éléments trop adhérents seront conservés et restaurés si leur élimination n'est pas possible sans dégâts significatifs ;
- en façade arrière, réenduire les zones concernées avec un enduit bâtard compatible avec l'enduit existant et s'assurer de la parfaite mise en œuvre, spécifiquement aux raccords avec les enduits conservés ;
- améliorer le détail des pierres de soubassement. La ciselure périphérique avec le bouchardage de pierres planes sans moulure de départ est inadaptée à la typologie des façades. Il est demandé d'étudier des soubassements d'époque similaires et d'adapter les détails de ces pierres en fonction des recherches ;
- pour la façade n° 23, affiner en cours de chantier le projet de restitution concernant les teintes et la dimension des briques, en collaboration avec la cellule Archéologie de la DPC. Les détails d'exécution des pierres et des moulures ainsi que du raccord avec la nouvelle devanture seront soumis pour approbation à la DPC ;
- détailler les nouveaux garde-corps extérieurs, prévus en raison des nouvelles hauteurs d'allèges, modifiées suite à la rehausse généralisée des planchers ;
- concernant les façades de la Petite rue de la Violette, adapter l'expression des portes et fenêtres au vocabulaire des maisons traditionnelles voisines ;
- préciser les détails de la nouvelle façade vitrée donnant vers le patio ;
- préciser l'emplacement exact ainsi que le mode de fixation des escaliers escamotables prévus en façades de la rue de la Violette ;
- préciser les modalités techniques de restauration des charpentes existantes d'origine, une fois qu'elles seront accessibles et qu'on pourra en analyser l'état de conservation.



Proposition de devanture pour le n° 23 et plans d'archives (documents joints au dossier)

Pour le n° 23, il est proposé de remplacer la vitrine existante, datant des années 1950, par une devanture composée d'un encadrement de porte mouluré et d'une vitrine latérale. La Commission souscrit à l'option de retrouver l'entrée dans la travée de gauche, ce qui rend la composition de devanture plus cohérente. Elle demande cependant d'effectuer la restitution selon les plans d'archives de 1887, qui montrent une vitrine plus large et mieux adaptée à la composition de façade que celle actuellement proposée se référant aux plans de 1937.

La Commission demande également d'améliorer la composition de la devanture du n° 21 et d'en respecter les proportions des menuiseries et leur position dans les baies comme renseigné par les documents d'archives de 1900.

Menuiseries extérieures

Dans la mesure du possible, la CRMS demande de récupérer et de restaurer toutes les menuiseries anciennes du XVIIIe et du XIXe siècle. En revanche, elle s'interroge sur la pertinence de restaurer les châssis à croisillons des années 1970 présents en façade avant n° 19, qui sont sans intérêt patrimonial.



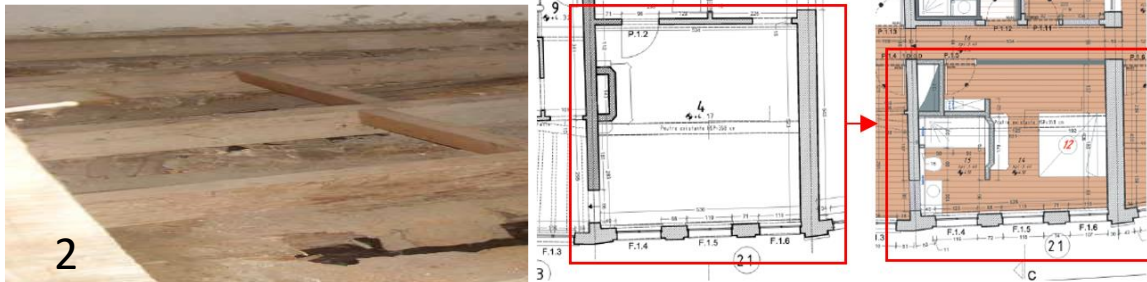
De gauche à droite, châssis type en façades avant des maisons n°s 23, 21 et 19 (photos jointes au dossier)

Les restaurations devront être effectuées selon les règles de l'art et devront être documentées par des plans d'exécution, en particulier pour ce qui concerne l'intégration du nouveau vitrage. Les menuiseries ainsi restaurées serviront de modèle pour des restitutions éventuelles, conformément à l'époque de référence des façades respectives. Les remplacements se feront à l'identique ou selon une logique constructive traditionnelle, en respectant la cohérence façade par façade.

La restauration des menuiseries est renseignée par le relevé détaillé et par l'inventaire des châssis existants (matériaux, dimensions, typologie et époque de construction précisés pour chaque pièce), mais

leur traitement définitif reste assez vague, puisque les indications REST, RES ou REN mentionnées par l'inventaire n'y sont pas légendées. En outre, des contradictions subsistent dans le dossier quant au maintien ou non des menuiseries du n° 23. Celles-ci figurent parmi les éléments à restaurer dans le reportage photographique (Book de synthèse complémentaire, juin 2021, p. 55) alors qu'elles sont renseignées comme « irrécupérables » par le schéma des pathologies (Book de synthèse, p. 83 et 86). Ces points devront être clarifiés et soumis à l'approbation de la DPC dans le dossier définitif.

Travaux intérieurs



Exemple de transformations intérieures, en l'occurrence de la pièce à rue du n° 21 (extraits du dossier)

La combinaison des renforcements structurels et des rehausses des planchers avec l'intégration des techniques spéciales et le compartimentage RF, impactera profondément les qualités spatiales des pièces principales. La Commission ne s'y oppose pas puisqu'il semble quasi inévitable dans le contexte du projet actuel, tout en regrettant ce parti en particulier pour les numéros 21 et 23 qui ont gardé leur configuration ancienne.

En revanche, elle demande d'éviter tous travaux qui pourraient davantage fragiliser l'état de conservation déjà fort précaire des maisons ou qui ne présentent pas de plus-value sur le plan patrimonial. Concrètement et dans la mesure du possible, la Commission demande de :

- Renoncer à l'agrandissement et à l'approfondissement des caves (création d'une cave dans la partie arrière du n° 23, abaissement du sol de 44 cm des autres caves) et donc à la prolongation du nouvel escalier vers le sous-sol. Les travaux de stabilité prévus au niveau des fondations (rempiètement de toutes les fondations) devront être limités au strict nécessaire. Selon la Commission, ces interventions lourdes n'ont pas leur place dans le tissu ancien de l'îlot sacré, car elles risquent d'entraver la stabilité des biens concernés ainsi que celle des maisons voisines. À part l'installation de sanitaires en sous-sol du n° 23, la future utilisation des caves n'est d'ailleurs pas précisée et rien ne semble justifier les interventions proposées (l'hôtel ne semble disposer ni d'une cuisine ni d'un office, seraient-ils prévus en cave ?).
- Préciser les aspects structurels du nouvel escalier prévu en fond de parcelle du n° 23 (élément en béton intégré aux structures traditionnelles) et réduire son ampleur aux rez-de-chaussée et à l'étage +0,5 de manière à l'intégrer dans la volumétrie existante. Bien que l'escalier offre une solution acceptable pour dédoubler les circulations verticales dans le respect des normes de sécurité, cette intervention n'est pas assez documentée et ne peut être approuvée dans l'état actuel du dossier. Le remplacement de la façade arrière par une paroi vitrée, pas justifié par la demande, doit être évité ou, si cela n'est pas possible, devra être mieux détaillé.
- Conserver et restaurer les conduits de cheminée anciens et les réutiliser comme gaines techniques.

- Étudier une solution particulière pour la restauration et la remise en contexte du plafond mouluré conservé au rez-de-chaussée du n° 21, en collaboration avec un restaurateur spécialisé. Datant du XVIIIe ou du début du XIXe siècle et comptant parmi les rares éléments de décor qui subsistent à l'intérieur, cet élément mérite en effet un effort particulier de sauvetage.



Plafond mouluré conservé au n° 21 en 2012 et 2019, photos jointes à la demande

Veillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. à : cjacques@urban.brussels ; dsourbi@urban.brussels ; jdoignies@urban.brussels ; tjossart@urban.brussels ;
restauration@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; svalcke@urban.brussels ;
mkreutz@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ;
opp.patrimoine@brucity.be ; aheyley@urban.brussels