

M. G. VAN CAUWELAERT
Directeur des Monuments et des Sites
-AATL
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 Bruxelles

V/Réf. : rue des chapeliers 19-23 acrms AP
N/Réf. : GM/BXL2.799 – 2.800 – 2.936/s.347
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Chapeliers 19-23. Restauration et réaffectation en logements et commerces. Avis de principe.
Dossier traité par Cécilié Paredes.

En réponse à votre lettre du 7 avril 2004 et concernant l'objet susmentionné, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 7 mai 2004, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur un avant-projet de réaffectation de trois maisons en 2 commerces (situés au rez-de-chaussée des n°s 21 et 23 le rez-de-chaussée et les caves du n°19 ne faisant pas partie du projet) et 11 unités de logement aux étages. Les commerces seraient accessibles depuis la rue des Chandeliers, les logements depuis les annexes arrière donnant sur la Petite rue de la Violette. Le dossier comprend outre une esquisse d'avant-projet, une étude historique, une description de l'état du bâtiment et un reportage photographique sommaires.

En ce qui concerne l'avant-projet, la CRMS estime, de manière générale, qu'il ne met pas en valeur les trois maisons qui font partie d'un ensemble sauvegardé et qui sont partiellement classées comme monument. Elle émet de nettes réserves sur l'importance du programme que l'on souhaite réaliser dans ces trois immeubles historiques. Si la Commission souscrit au principe d'installer des commerces au rez-de-chaussée et des logements aux étages, elle ne peut accepter le morcellement des maisons en petites unités de logements, de piètre qualité, qui ne respectent pas les mitoyens, ni les percements existants. Dès lors, la CRMS demande de revoir le programme à la baisse en diminuant fortement la densité d'occupation afin d'aménager des logements de qualité. En outre, la nouvelle organisation intérieure devrait respecter le parcellaire ancien et les murs mitoyens. En aucun cas, la Commission peut accepter la création de nouveaux percements des murs mitoyens pour la réalisation d'appartements qui traversent les maisons horizontalement. La CRMS ne peut pas non plus souscrire à la distribution des logements par une seule liaison verticale qui desservirait les trois maisons. Elle se réjouit de la conservation de l'escalier du n°21, mais demande de conserver également un escalier dans les deux autres maisons.

En outre, la CRMS émet les remarques suivantes sur l'avant-projet :

- au rez-de-chaussée, l'entrée aux logements devrait être mieux dissociée des commerces.
- la couverture totale de la cour intérieure n'est pas valorisante pour l'intérieur d'îlot. La CRMS n'encourage pas cette intervention et demande de prévoir une cour ouverte.
- la Commission demande de conserver aux maximum les cheminées et les corps de cheminées existants, ce qui ne devrait pas poser de problèmes dans des logements de dimensions correctes, comme demandé ci-dessus. Elle demande également de mieux documenter les finitions intérieures et de les restaurer si elles présentent un intérêt.
- la vitrine du n°23, qui ne présente pas un intérêt particulier, serait remplacée par une nouvelle vitrine. Une proposition devrait être jointe au dossier.

En ce qui concerne le volet documentaire du dossier, à savoir l'étude historique et la description de l'état physique, la CRMS estime qu'il est trop sommaire pour guider le projet de manière à ce que celui-ci puisse prendre en compte et revaloriser les éléments existants qui présentent un intérêt sur le plan patrimonial. L'étude historique, qui ne comprend que les plans d'archives (anciens permis de bâtir), devrait être complétée par une analyse de l'évolution du parcellaire historique, ainsi que par un examen détaillé de l'évolution du bâti effectué in situ. Les résultats de ces différentes recherches devraient être interprétés et mis en relation avec le projet. Dans cet objectif, les différentes phases de construction et de transformation devraient être clairement indiquées sur des relevés précis afin de mieux comprendre la disposition actuelle des trois maisons et d'en tirer des conclusions argumentées quant à la conservation et la mise en valeur des éléments existants. Un inventaire détaillé des finitions intérieures, des boiseries (intérieures et extérieures) et d'autres éléments de décors ou structurels devrait également être joint au dossier. Enfin, il y a lieu de faire un diagnostic plus précis de la pathologie du bâtiment et des traitements qui seront nécessaires pour restaurer les trois maisons concernées.

En conclusion, la Commission demande de réduire le programme de manière importante et d'adapter le nouvel aménagement aux conclusions d'une analyse plus fine du bâti. Elle se tient à la disposition des auteurs de projet pour les aider à réétudier le projet et se propose d'explicitier le présent avis lors d'une visite sur place.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

J. DEGRYSE
Président