

M. Ph. PIEREUSE
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- 201PR
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. 3^{ième} avis de principe de la CRMS.
Dossier traité par M. Jean-François LOXHAY.

En réponse à votre lettre du 20/09/2011, reçue le 21/09, et concernant l'objet susmentionné, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 5 octobre 2011, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

Suite aux modifications qui ont été apportées à l'avant-projet, qui se présente aujourd'hui beaucoup plus respectueux du bâti ancien, la Commission émet un avis de principe favorable sur le principe de réaffecter les immeubles situés n°s 19-23 de la rue des Chapeliers en hôtel. Elle conditionne toutefois son accord de principe à la réalisation d'un projet détaillé et d'un dossier de restauration complet qui confirment les options présentées sans en augmenter l'impact sur les trois maisons. Elle demande, par ailleurs, d'encore apporter des améliorations sur certains points qui sont détaillés ci-dessous.

En ses séances du 22 juin et du 20 septembre 2011, la CRMS avait déjà émis des avis principe sur deux versions d'un avant-projet de réaffectation en hôtel des biens sous rubrique, qui sont protégés 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.

Dans ses avis préalables, la Commission estimait que l'impact du projet de réaffectation en hôtel était trop lourd et très peu valorisant pour le patrimoine. Suite à ces deux avis, une réunion a été organisée à l'initiative de la DMS, en présence des auteurs de projet et du maître de l'ouvrage, pour expliquer les

attentes de la CRMS et de la DMS quant aux options à prendre afin de permettre une intégration respectueuse du programme d'hôtel puisque le maître de l'ouvrage confirme que c'est la seule affectation envisageable pour lui.

Suite à cette réunion, une nouvelle mouture d'avant-projet est présentée pour avis de principe à la CRMS. Tout comme la DMS, la CRMS constate que le programme a été revu à la baisse (notamment en supprimant les kitchenettes des chambres) et que les aménagements sont plus respectueux des structures existantes et de la volumétrie des espaces, notamment des belles pièces à rue des n°s 21 et 23. En outre, certaines interventions lourdes, telles que l'ajout d'un ascenseur dans le n°23 ont été supprimées, tout comme l'idée « d'emballer » les planchers par de faux-plafond et faux-planchers.

Considérant l'évolution favorable du projet, la Commission ne s'oppose pas au principe de réaffecter les trois maisons en hôtel conformément à la dernière mouture de l'avant-projet et pour autant que cette version se voit **concrétiser dans le projet définitif sans augmenter l'impact des travaux qui en découlent sur les bâtiments**. Dans ce cadre, une série d'aspects importants doivent encore être dûment étudiés, tels que le passage des gainages et conduites, les interventions liées à la mise aux normes incendie (par ex. le compartimentage entre le commerce au rez-de-chaussée du n°21 et les chambres à l'étage), etc.

Par ailleurs, une étude de stabilité approfondie devra être menée ainsi que les études préalables nécessaires pour élaborer un dossier de restauration dans les règles de l'art.

La CRMS demande de poursuivre la réflexion sur les points suivants et d'apporter certaines modifications qui ne remettent toutefois pas en question l'économie du projet :

- La Commission regrette la disparition d'une liaison directe entre le rez-de-chaussée (affecté en commerce) et la cage d'escalier du n°21. **Elle préconise de préserver, au minimum la baie existante et de l'obturer d'un seul côté (côté escalier).**
- Pour ce qui concerne la cage d'escalier du n°21, il est prévu d'aménager, sur le premier pallier, une cloison courbe (destinée à dissimuler les gaines). Cette cloison ne figure pas sur les niveaux supérieurs. La CRMS s'interroge, dès lors, sur la nécessité de placer ce dispositif au premier pallier. **Elle décourage cette intervention qui modifierait le caractère spatial de la cage d'escalier à ce niveau.** Cette question est aussi liée à celle posée ci-dessus relatives aux techniques et au passage des conduites à travers les maisons.
- le projet a évolué favorablement pour ce qui concerne la maison arrière qui seraient mieux préservée. **Un effort supplémentaire devrait néanmoins être consenti pour conserver davantage les maçonneries anciennes.** La Commission ne s'oppose pas au principe de prolonger le plancher de l'annexe sur toute la surface de l'entresol et l'aménagement d'un puits de lumière pour rappeler la disposition ancienne (maison à rue – cour – annexe). Elle demande toutefois de poursuivre la réflexion de manière à accentuer davantage la lisibilité de l'ancienne configuration (verrière sur la totalité de la cour ?).
- Le dossier comprend une proposition pour remettre en état les baies de fenêtres des étages du n°19. Les coupes jointes montrent que la partie avant du plancher en béton du 2^e étage serait démolie pour dégager l'imposte des fenêtres du 1^{er} étage. La Commission souscrit à cette intervention dont l'amélioration apparaît clairement sur l'image de synthèse du 2^e étage. Toutefois, le photomontage du 1^{er} étage donne l'impression d'un abaissement du niveau du plafond de cet étage, ce qui irait à l'encontre de l'intention de

- libérer les baies. En aucun cas, un nouveau faux-plafond ne pourrait être placé devant la partie haute des baies de fenêtres du 1^{er} étage. Ce point doit être éclairci.
- Pour ce qui concerne le traitement des façades, la Commission réitère la recommandation qu'elle avait formulée dans son 1^{er} avis de principe concernant ***l'amélioration des proportions des nouvelles baies du rez-de-chaussée ainsi que sur le décapage du cimentage et le traitement du nouvel enduit. Elle décourage le placement d'une porte tambour pour donner accès à la réception de l'hôtel.*** Il a lieu d'étudier demande n dispositif mieux adapté à la baie et à la typologie de la façade.
- La CRMS souscrit aux grandes lignes du traitement prévu pour les façades arrière, hormis la nouvelle baie haute et étroite de la cage d'escalier du n°21 : ***celle-ci devrait être traité dans une plus grande cohérence avec les baies anciennes.***

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M. L. ROGGEMANS
Présidente