S.P.R.B. – B.D.U. – D.M.S.
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur f. f.
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : 2043-0618/06/2013-378 PR 20433-0617
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1396 /s.546
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue de l'Etuve, 39-41. Projet de réaffectation en hôtel de charme.
Demande d'avis de principe à la CRMS
(gestionnaire du dossier : Mme F. Boelens)

En réponse à votre lettre du 28 novembre 2013 sous référence, reçue le 29 novembre, nous vous communiquons ***l'avis de principe défavorable*** émis par notre Assemblée, en séance du 4 décembre 2013.

Celui-ci est motivé par le fait que le nouveau programme d'occupation des lieux proposé n'est pas compatible avec la préservation des qualités patrimoniales des deux biens classés.
L'important morcellement spatial ainsi que la réorganisation des circulations qu'il induit entraînerait une perte de lisibilité et de qualité spatiales pour les deux biens classés (installation de nombreuses cloisons, nouveaux percements.
A ces aspects viendraient s'ajouter les ascenseurs, les gaines techniques, conduits d'évacuation et installations sanitaires (non encore représentés sur les plans) à prévoir dans le cadre de cette affectation et qui seraient lourds d'impact sur les deux biens.
La Commission recommande dès lors de renoncer à ce programme d'hôtel inadéquat et de revenir à une occupation en logements telle que celle proposée dans le projet qui lui a été soumis début 2010 pour avis de principe (même auteur de projet) et qui était davantage compatible avec les deux biens classés (moyennant quelques adaptations du projet).
Elle insiste également pour que des interventions conservatoires d'urgence soient effectuées dans les plus brefs délais au n°39, affecté par d'importantes dégradations (déjà constatés en 2009) et souffrant d'un grave manque d'entretien.

Contexte
Les deux immeubles concernés par la demande sont chacun classés en totalité par arrêté du 26/06/2003.
- La parcelle du n°39 est relativement petite et coupée en biais à l'arrière par la parcelle voisine du n°41 (un mur en briques espagnoles sépare la cour du n°39 de la parcelle du n°41). Deux volumes construits l'occupent: une maison avant dont les parties les plus anciennes remontent au XVIIe siècle et un bâtiment annexe longeant la cour intérieure, plus récent – vraisemblablement reconstruit au début XIXe sur une structure ancienne. L'ensemble présente un très mauvais état de conservation.
- La parcelle du n°41 est assez étendue malgré l'étroitesse du bâtiment à front de rue. La maison avant possède un noyau du XVIIe. Le rez-de-chaussée est occupé sur toute sa largeur par une entrée cochère donnant accès à la cour intérieure. Deux ailes latérales remontant aux XVIIe et XVIIIe siècle pour les parties plus anciennes encadrent la cour. L'aile droite est composée de plusieurs petites maisons regroupées derrière une façade unifiée. L'ensemble a été rénové en 1984. Leur réaménagement récent ne rend pas leur lecture facile et leur datation est peu aisée.
Rétroactes

- 1982 : un arrêté du bourgmestre interdit tout accès et toute occupation des locaux du n°41 en raison du danger d'effondrement et somme le propriétaire de l'époque d'effectuer des travaux de consolidation et de réparation
- 1983-84 : Ces travaux sont exécutés. Il n'y a pas de traces de permis pour ces interventions. Le bâtiment du fond de la cour daterait de cette époque ainsi que la plupart des aménagements intérieurs actuels de l'ensemble des bâtiments occupant la parcelle.
- 1997-98 : Un permis de bâtir conditionnel est octroyé pour une demande de réaménagement des lieux. Les conditions du permis sont jugées trop contraignantes pour le demandeur et le projet est abandonné.
- 2004-2005 : un nouvel auteur de projet introduit une demande de permis unique pour la transformation des n°39-41 de la rue de l'Etuve et du n°33 de la rue du Lombard. Il était question d'affecter en commerces tous les rez-de-chaussée, y compris ceux entourant la cour intérieure, et d'aménager des logements aux étages. Le projet est jugé irrecevable sur le plan patrimonial et le permis est refusé (cf. avis conforme défavorable de la CRMS émis en séance du 10/05/2006).
- 2008 : Le projet de restauration de l'ensemble 39-41, rue de l'Etuve est repris par l'auteur de projet précédent (en charge du dossier en 1997-98) et l'esquisse finale est soumise à la DMS.
- Entre octobre et janvier 2009: des travaux de réparation sont autorisés au droit du chéneau mitoyen entre le 41 et le 43 ainsi que des travaux de réparation d'urgence à l'enduit du pignon du n°39 fortement dégradé.
- En 2009 : des subsides sont octroyés pour la réalisation d'études matérielles et techniques ainsi que des sondages stratigraphiques, préalablement à l'introduction d'une demande de permis unique pour la restauration et la réaffectation des n°39 et 41. Le résultat de ces études permet notamment de dater le phasage de construction des immeubles autour de la cour du n°41.
- En février 2010, une demande d'avis préalable de la CRMS est introduite à propos d'un projet de restauration / transformation en commerces au rez-de-chaussée et en logement (19 unités). La CRMS se prononce en séance du 17 février 2010. Elle note que le n° 39 est affecté par de lourds dégâts à la structure intérieure (structure en bois des planchers et de la charpente ; maçonneries fissurées) et extérieure du bâti (façades fissurées). Le n° 41 paraît lui en meilleur état. L'étude se limitait principalement à déployer les logements selon un plan horizontal (avis favorable de la CRMS). L'aile de raccord devait être reconstruite (avis défavorable de la CRMS).
- En juin 2011, la DMS lance une procédure de demande de citation en cessation pour obtenir des mesures de conservation d'urgence. Après plusieurs audiences et la nomination d'un expert, le tribunal de première instance de Bruxelles a ordonné le 2 avril 2013 au propriétaire (CX Invest) de réaliser dans un délai de 15 jours l'ensemble des travaux extrêmement urgents ; dans un délai de 30 jours l'ensemble des travaux urgents ; dans un délai de 6 mois d'établir un diagnostic précis et détaillé de l'état sanitaire des deux immeubles et d'introduire une demande d'avis de principe ; dans un délai de 60 jours d'introduire une demande de permis unique ; dans un délai de 30 jours du refus éventuel d'introduire un recours ; dans les 6 mois de la délivrance du permis de mettre en œuvre l'ensemble des travaux autorisés. Seules des mesures de sécurisation ont été mises en œuvre par la Ville devant la maison du n° 39.

Demande

Le projet qui fait l'objet de la présente demande d'avis préalable envisage un changement de programme d'occupation puisqu'il vise l'installation d'un hôtel de charme de 36 unités et d'un commerce au rez-de-chaussée du n° 39.

Ce programme induit un important compartimentage des deux biens classés ainsi que la réorganisation de la distribution des différentes cellules créées ainsi que des circulations.

Le projet maintient, par ailleurs, l'aile récente qui ferme le fond de la cour du n°41, comme demandé par la CRMS dans son avis précédent, mais sa transformation réclamerait néanmoins de reconstruire sa façade.

.

Avis de la CRMS

La CRMS est défavorable au projet car le nouveau programme d'occupation des lieux qu'il propose n'est pas compatible avec la préservation des qualités patrimoniales des deux biens classés.

L'important morcellement spatial ainsi que la réorganisation des circulations qu'il induit entraînerait une perte de lisibilité et de qualité spatiales pour les deux biens classés.

1. Circulations

Actuellement, trois escaliers (de type traditionnel à deux volées droites) menant aux étages sont en service (sans compter les colimaçons des duplex) : celui à l'arrière du n° 39 (datant du XIXe siècle) ; celui donnant dans le passage couvert du n° 41 (aile gauche ; côté n° 43) ; celui de l'aile droite.

a) N°39

Dans le projet, l'escalier du n° 39 serait entièrement supprimé afin d'étendre le commerce à la totalité de la surface du rez-de-chaussée de la maison avant. Les étages seraient accessibles via l'escalier situé dans la cour du n° 41 (appartement à l'aile droite du n°41) qu'il faudrait prolonger par une nouvelle passerelle implantée au-dessus de la cour du n° 39 afin de donner accès aux chambres situées côté rue (via l'agrandissement d'une baie de fenêtre en porte en façade arrière de celle-ci). Cette transformation aurait dès lors pour conséquences :

- de rendre la structuration de l'espace du rez-de-chaussée du n° 39 illisible et de supprimer des éléments portants ;
- d'induire de profondes modifications spatiales peu valorisantes et en rupture totale avec la typologie du bien aux premier, deuxième et troisième étages de par l'aménagement de nouveau couloirs, avec double coude, distribuant les chambres et par le nombre de chambres qu'il devrait desservir entraînant la suppression d'éléments portants et le percement du mur mitoyen pour permettre l'accès de chambres du n°41 depuis le n°39.
- de faire perdre leur autonomie aux deux biens dont l'accessibilité se ferait tantôt depuis l'un, tantôt depuis l'autre bâtiment (accès vers les étages du n°39 via le n° 41, nécessité de traverser le n°39 pour accéder aux chambres situées au-dessus du passage cocher du n°41).
- d'entraîner une modification de la façade de l'annexe et de la configuration de la cour par l'installation de la passerelle d'accès;

A cela s'ajoutent les différences de niveaux dont on ne comprend pas comment ils sont résolus:

- le premier étage de l'annexe accessible via le palier (à 3,10 m) de l'escalier du bâtiment à rue se situe à 3,46 m tandis que la première travée de l'aile droite se situe à 3,18 m.
- le premier étage surplombant le passage cocher du n° 41 se situe à 4,32 m tandis que l'escalier de l'aile droite arrive au niveau 3,18 m.

En regard de la modification profonde de la structuration de l'espace de l'ensemble du n° 39 et de la maison avant du n° 41, de la suppression d'éléments porteurs, de la modification de la façade sur cour par l'ajout de la passerelle, des différences de niveau existants entre les espaces nouvellement connectés, la CRMS estime que le projet altère de façon trop conséquente et irréversible les parties les plus anciennes de cet ensemble. Dès lors, elle ne peut approuver les aménagements et transformations proposés pour ce bien.

b) N°41

- l'escalier de l'aile gauche du n° 41 vers les étages serait compartimenté. L'ampleur de cette transformation est difficilement identifiable dans les documents reçus.
- un nouvel escalier serait installé au bout de l'aile gauche contre l'aile du fond de la parcelle. Il serait doublé d'un ascenseur. Cette intervention entraînerait la démolition d'un mur porteur au rez-de-chaussée. Au premier étage, il est prévu de créer un nouveau couloir contre le mitoyen à l'arrière de la chambre 10 pour accéder à la chambre 9. Au deuxième étage, la structuration de l'espace est modifiée par la suppression d'un mur porteur et d'une cloison.
  Le statut de cette travée enclavée dans le coin de l'aile droite et de celle du fond n'est pas clair : s'agit-il de structures issues de la fin du XVIIe / début du XVIIIe siècle à l'instar de l'aile gauche ou appartient-elle plutôt à l'aile du fond construite dans les années 1980 ?
  Parmi les transformations liées à ce noyau, la principale demande se situe au rez-de-chaussée (suppression d'un mur porteur / de refend). Considérant le caractère présumé très ancien de ces structures, il serait préférable d'éviter de porter atteinte au système porteur.
  Cette intervention devrait dès lors être beaucoup plus documentée pour que la DMS et la CRMS puissent en envisager clairement toutes les conséquences.

  Par ailleurs, les différences de niveaux suivantes devraient être prises en considération : le nouvel escalier arriverait au nouveau premier niveau de l'aile du fond à 3,46 m ; la chambre 10 est au niveau 3,92 (cf. situation existante) et celle n° 9 au niveau 4,32 m (cf. situation existante). À ce

stade de développement du dossier, ces disparités ne sont pas investiguées. Une étude plus approfondie permettrait de confirmer ou infirmer la pertinence de cette proposition.
- un nouvel escalier serait installé dans l'aile gauche avec un nouvel ascenseur. L'installation de l'escalier entraînera la démolition des planchers anciens. La façade de l'aile droite sera toutefois entièrement maintenue y compris dans cette travée.

Quatre nouveaux ascenseurs viendraient également compléter les escaliers. Les cloisonnements qu'ils induisent seraient dénaturants pour la qualité architecturale de certains espaces tel celui prévu dans la grande salle servant au petit-déjeuner dans l'aile gauche, soit le seul espace de cette ampleur dans le complexe. La CRMS demande que cette grande surface soit strictement conservée dans ses dispositions historiques. A noter qu'aux étages, l'ascenseur ne perturbe pas la structuration des parties classées

2. Organisation spatiale

L'aile du fond construite en 1983 -1984 subirait de lourdes transformations : le niveau du premier étage serait reconstruit ; la façade et la toiture redessinées.
Le nouveau cloisonnement aux premier et second étages introduit une division de l'espace très peu naturelle. Ces locaux gagneraient à être compartimentés plus simplement (sans coude) pour renforcer la lisibilité formelle du plan.
Un élément positif est la suppression des deux grandes lucarnes (portes fenêtres ouvrantes) des ailes gauche et droite qui se situent du côté de l'aile du fond (et donnaient sur la terrasse du second étage), rendant le traitement des toitures plus homogène.
Des tabatières sur base d'une typologie traditionnelle (plus hautes que larges) pourraient être refaites.

Par ailleurs, hormis la salle de petit-déjeuner, aucun espace servant la fonction d'hôtel n'est intégré aux plans : pas de sanitaires liés à la salle du petit-déjeuner ; pas de vestiaire du personnel ; pas de local de rangement pour stocker le linge, les produits de bain, les ustensiles de nettoyage, etc.
Pour analyser en toute connaissance de cause cette nouvelle fonction, il serait nécessaire de disposer de plans où sont indiquées les installations techniques (les salles de bain avec leurs décharges et leurs ventilations) afin de pouvoir en observer l'implication réelle. Cette analyse pourrait aller de pair avec une réflexion à mener sur les cheminées déjà démolies / encore en place.

3. Options de restauration

Le dossier à ce stade d'avancement est encore trop peu détaillé pour permettre à la CRMS de se prononcer en pleine connaissance de cause sur les options de restauration proposées. Un état des lieux documenté et détaillé des châssis doit notamment encore être effectué et certaines interventions doivent être motivées ou documentées (telle que la restitution des pourtours de fenêtres moulurés de la façade du n° 39 par exemple), etc. Néanmoins, le parti des interventions de restauration apparaît adéquat puisqu'il mise sur la conservation maximale de ce qui existe moyennant les réparations nécessaires. Les remplacements à l'identique ne seraient envisagés que pour les éléments trop dégradés pour être conservés / restaurés, ce à quoi la Commission souscrit.

La CRMS plaide, en outre, pour le maintien systématique de toutes les cheminées (cf. ci-dessus) sauf si une justification sur le plan patrimonial était avancée pour défendre leur démolition.

Il est prévu de remplacer les menuiseries intérieures pour raisons acoustiques et de sécurité incendie. Cette proposition doit être examinée en fonction d'un inventaire à réaliser. Les nouvelles propositions devraient être argumentées à partir de cette base.

La CRMS estime qu'il serait intéressant de reporter sur plans les conclusions des sondages matériaux techniques livrés dans l'étude faite en 2009 par Examino pour pouvoir visionner clairement l'évolution des constructions et de leurs transformations.
Elle remarque les très peu nombreuses interventions relevées au niveau des finitions : l'intervention couvrant directement le support est parfois recouverte d'une seule ou de deux couches d'intervention ce qui semble très peu pour des bâtiments aussi anciens. Les éléments sondés devraient être mis en

corrélation avec les conclusions du volet « matériau technique » de l'étude pour en déterminer l'ancienneté. En outre, des tableaux récapitulatifs devraient être dressés pour pouvoir observer les corrélations éventuelles entre les finitions d'éléments du même type (châssis d'une façade ; …) caractérisés également par l'époque de leur mise en place. De cette manière, on pourrait déterminer avec le plus de cohérence possible le type de finition à préconiser en se basant sur une période de référence précise et argumentée.

Conclusion

Une série d'informations issues des études préalables devraient être reportées sur plans pour pourvoir les comparer au projet d'intention et évaluer plus précisément l'impact de celui-ci sur le plan patrimonial.

Il apparait néanmoins déjà très clairement, à ce stade de développement du projet, que le parti d'aménager un hôtel de 36 chambres suppose un cloisonnement spatial important et la création de nouvelles liaisons verticales et horizontales de manière telle qu'il déqualifierait les bâtiments dans leurs caractéristiques patrimoniales, architecturales et structurelles et n'est donc pas acceptable.

Par contre, la nouvelle composition de la façade de l'aile du fond paraît plus aboutie et emporte une simplification louable des toitures des deux ailes longitudinales (suppression des deux grandes lucarnes).

La Commission insiste, par ailleurs, pour que des interventions conservatoires d'urgence soient effectuées dans les plus brefs délais au n°39, affecté par d'importantes dégradations (déjà constatés en 2009) et souffrant d'un grave manque d'entretien.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur, nos sincères salutations.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. : F. Boelens