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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : *(corr. DPC :)*
Réf. NOVA : *(corr. DU :)*
Réf. CRMS : AA/AH/**BXL20799_654_Chapeliers_19_23**
Concerne également BXL20800 / BXL20936

Bruxelles, le 30-04-2020

Annexe : 1 dossier

Envoi numérique uniquement (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19

Objet : BRUXELLES. Rue des Chapeliers, 19-23. Demande d'avis de principe portant sur la restauration des éléments classés et sur la réaffectation des biens en hôtel.

Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 18/03/2020, nous vous communiquons les remarques formulées par notre Assemblée en sa séance du 22/04/2020.

ÉTENDUE DE LA PROTECTION

*L'arrêté du 20/09/2001 porte 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**. 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 2014, photos jointes à la demande

COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00

LE CONTEXTE

Les trois maisons concernées par cette demande remontent à la campagne de reconstruction suite au bombardement de Bruxelles de 1695. Les maisons classées situées rue des Chapeliers 19 et 21 ont gardé leur apparence à pignon baroque de la fin du XVIIe siècle. Le n° 23, inscrit sur la liste de sauvegarde, est une maison plus modeste aménagée sur une parcelle en pointe, dont la façade a été mise au goût du jour au XIXe siècle. Les ancres en I, les traces d'encadrement en grès et l'ordonnance générale trahissent toutefois son noyau plus ancien des environs de 1700.

Les n°s 19 et 21 furent depuis l'origine traitées en maisons jumelles avec façades rythmées en ordre colossal. Leurs façades arrière présentent des pignons a rampants droits, cimentés et ponctués d'ancres. Les rez-de-chaussée, fruits de multiples transformations commerciales, 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 et 1954). Les annexes des n°s 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 plan, les maisons présentent une structure caractéristique de maison en long avec une structure portante (partiellement) en bois et charpentes de type à comble de surcroit. Seule la charpente du n° 21 conserve ses fermes d'origine.

En 1970, les maisons 17 à 23 ont subi une transformation globale et ont été rassemblées pour y installer une grande boucherie et ses ateliers. Des planchers en béton, ne respectant pas les niveaux anciens, ont été mis en place dans la maison n°19. Aujourd'hui, ces maisons se trouvent dans un état de conservation inquiétant, d'autant plus que leur structure primaire n'a pas été protégée de la pluie pendant une longue période.

COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00

Intérieur du n° 23 (à gauche), n° 21 (en haut à droite) et n° 19 (en bas à droite) - photos jointes à la demande

LA DEMANDE

Cette demande concerne l'avant-projet de restauration et d'affectation des trois maisons en hôtel. Son historique se résume comme suit :

- 22/06/2011 et le 20/09/2011 : avis de principe défavorables rendus par la CRMS sur un projet similaire d'affectation en hôtel de 11 chambres,
- 28/09/2011 : visite des lieux par la DPC et la CRMS,
- 5/10/2011 : avis de principe favorable sous conditions,
- 4/06/2014 : avis CRMS conforme favorable sous d'importantes conditions,
- 18/05/2015 : notification au demandeur de la demande d'informations complémentaires selon l'article 191 du Cobat.

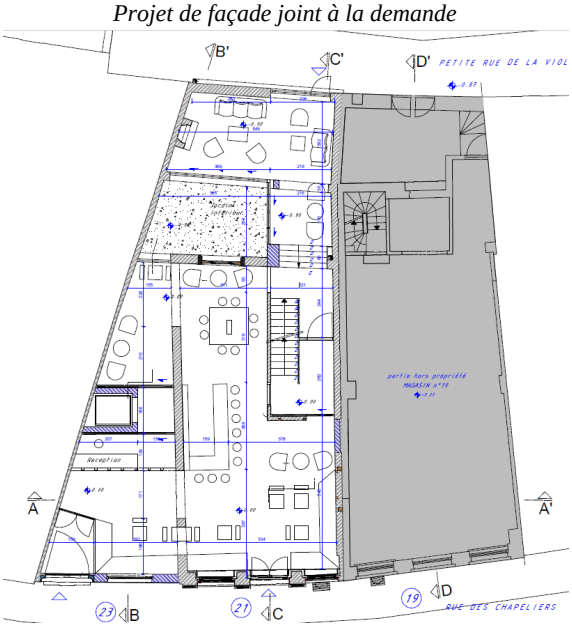
Suite à un changement de propriétaire, le dossier est resté en suspend pendant plusieurs années, aggravant l'état de délabrement des maisons pourtant déjà fort préoccupant à l'époque. En 2019, elles ont fait l'objet de mesures conservatoires d'urgence pour stabiliser la structure portante et mettre les biens hors eau. Entre-temps, un relevé archéologique a été effectué par la DPC sur les façades et les caves.

Aujourd'hui, la nouvelle mouture du projet prévoit un hôtel de 17 chambres réparties sur les étages des trois maisons. Les espaces communs étant prévus au rez-de-chaussée et en sous-sol des nos 21 et 23. Le rez-de-chaussée du n° 19 est en effet hors propriété.

COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

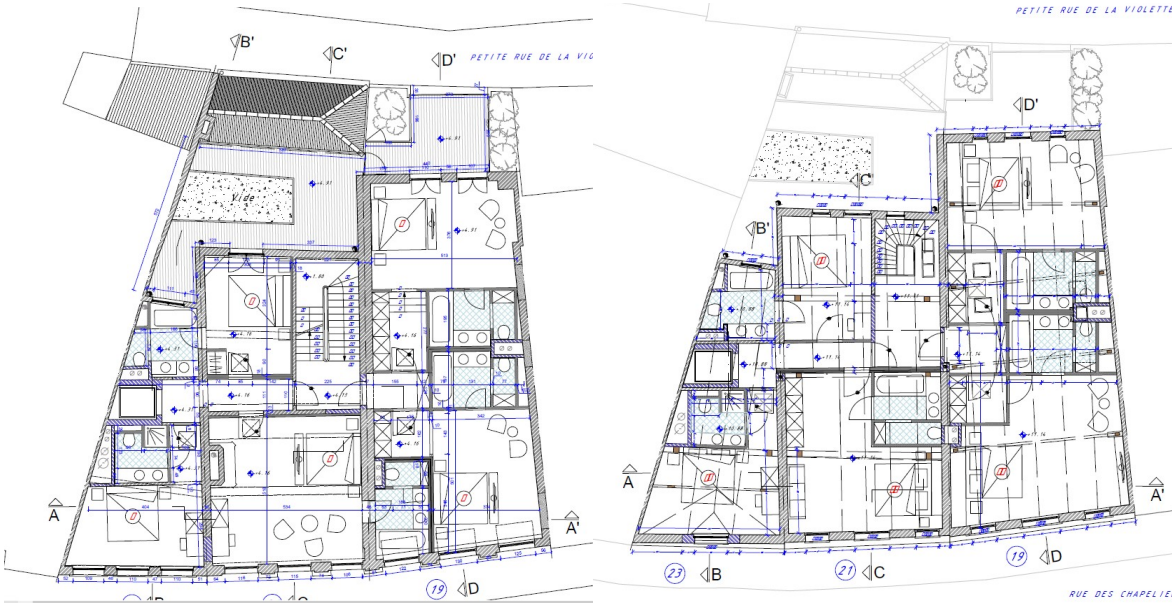
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00

Projet de façade joint à la demande



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00



Rez-de-chuassée (en haut) 1er étage et combles (dans le bas) - Plans joints à la demande

<u>AVIS CRMS</u>

La Commission est interrogée sur une affectation similaire que celle proposée en 2011-2014, mais avec une approche architecturale légèrement différente. Cet avant-projet comprend certaines améliorations comme le traitement de la façade du n° 23 ou l'intégration d'un patio, mais la plupart des éléments sont identiques à la mouture précédente. Cette nouvelle version n'intègre donc pas les remarques et les conditions formulées de l'avis conforme de 2014, notifiées au demandeur selon l'article 191 du Cobat.

La CRMS rappelle ses réticences sur le principe de reconversion en hébergement touristique qu'elle estime peu compatible avec la revalorisation de l'organisation spatiale et des structures existantes des maisons protégées : leur aménagement en hôtel demeure une piste difficile à mettre en œuvre sur le plan patrimonial. D'autant que le programme s'est vu densifié par rapport à celui de 2011-2014 passant de 11 à 17 chambres, et que les maisons ont continué à se dégrader. A rappeler que l'accord de la CRMS sur le programme d'hôtel (sous de très importantes conditions) était en 2014 motivé par l'extrême urgence d'intervenir sur des immeubles à l'époque déjà à l'abandon et dans un état plus que préoccupant.

Malgré cette évolution, les maisons ont gardé tout leur potentiel pour restituer l'affectation initiale en logement avec rez-de-chaussée commerciaux, qui serait mieux compatible avec les structures anciennes et patrimonialement moins impactante.

Vu le contexte urbanistique (et économique) actuel, la Commission propose donc, dès la sortie de la crise, d'organiser une rencontre avec les différents intervenants, dont la CRMS, la DPC et la DU au sujet du programme, y compris au regard du PRAS (prescription 08 sur la réaffectation de biens protégés). A cette occasion l'on devra aussi préciser l'accord qui aurait été conclu avec le propriétaire du rez-de-chaussée du n° 19 en vue de son utilisation (partielle) car il s'agit d'un élément décisif pour l'opération, notamment en ce qui concerne les circulations verticales aujourd'hui entièrement supprimées sur cette parcelle.

COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00

Si le programme d'hôtel se confirme, la Commission demande de préciser et de concrétiser l'avant-projet et de fournir toutes les garanties requises pour équilibrer la préservation du patrimoine avec le fonctionnement de l'hôtel. Ceci supposera inévitablement de réduire le nombre de chambres.

En attendant, la CRMS demande de définir une philosophie d'intervention fine et respectueuse du système constructif et des finitions, de l'organisation et de la volumétrie originelles ainsi que des matériaux et de la technicité anciennes. Elle formule également les remarques suivantes.

Les incidences du programme d'hôtel

Les grandes lignes du projet sont :

- 17 chambres avec salles d'eau, organisées sur 4 niveaux : entresol, 1er et 2e étage et combles,
- fonctions communes (réception, bars) organisées au rez-de-chaussée et en cave des nos 21 et 23,
- circulations verticales dans les nos 21 (escalier) et 23 (ascenseur), mais supprimées dans le n° 19,
- patio aménagé à l'arrière des nos 21-23, partiellement recouvert de terrasses accessibles depuis le 1er étage,
- nouveaux percements des mitoyens et agrandissement d'ouvertures existantes,
- création de deux passages vitrés au niveau des combles permettant de passer d'une maison à l'autre,
- démolitions importantes : la cage d'escalier du n°23 remplacée par un ascenseur, la galerie de liaison au niveau de l'entresol du n°21, le conduit de cheminée côté arrière du n°21, le conduit de cheminée côté avant du n°21, supprimé au niveau de combles.

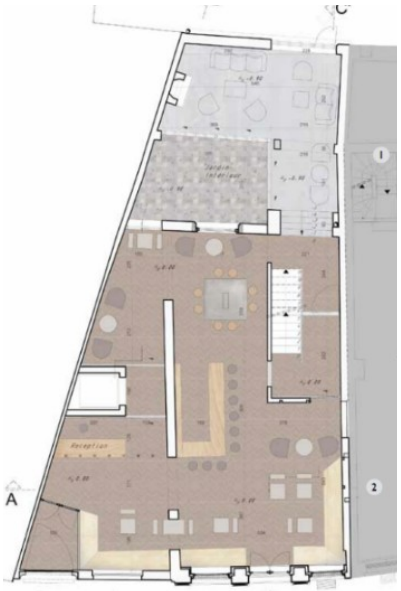
Comparé à la mouture précédente du projet, le programme s'est considérablement alourdi. Les plans actuels renseignent 17 chambres au lieu de 11 en 2014, et intègrent des éléments nouveaux comme l'installation d'un ascenseur ainsi que des fonctions communes en caves. En revanche, l'ensemble ne disposerait ni d'une cuisine ou d'un office, ni d'espaces de stockage ou de locaux pour le personnel (quelle en est la raison ?).

Telle que renseignée, la CRMS estime cette occupation trop importante et elle insiste pour revoir le programme à la baisse. Elle demande également de compléter l'avant-projet par des renseignements et des propositions concrètes quant à l'impact du fonctionnement hôtelier sur le patrimoine, notamment concernant les conduits et techniques spéciales, les normes incendie, les performances énergétiques, les locaux de fonction, ...

Par rapport à l'avant-projet actuellement proposé, la Commission demande de :

COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00



« Moodboard » du rez-de-chaussée et galerie de l'entresol (images jointes à la demande)

* renforcer la lisibilité du parcellaire, notamment au rez-de-chaussée où l'on devrait réduire les percements du mitoyen. L'aménagement intérieur devrait également mieux traduire la structure originelle, contrairement à ce qui est renseigné par le *moodboard* ;

* documenter l'origine de la galerie couverte présente à l'entresol et en tenir compte pour définir les modifications envisagées,

* préciser l'aménagement des terrasses du point de vue technique et architectural, ainsi qu'en ce qui concerne leur raccord avec les façades arrière, et leur impact sur les qualités architecturales du jardin intérieur (lumière naturelle, plantations, …) ;

* préciser les dispositifs d'évacuation des étages supérieurs : l'installation de terrasses (refusées en 2014) est notamment justifiée par l'évacuation des chambres du 1er étage en cas d'incendie. Or cette problématique reste d'actualité pour les étages supérieurs où l'installation d'échelles de secours sera probablement imposée. Ce point est à clarifier.

<u>Travaux de stabilité et d'assainissement</u>

L'avant-projet se fonde sur une note de stabilité et sur l'analyse sanitaire des éléments structurels datées du 21/06/2019 et réalisées en parallèle avec les travaux de consolidation effectués cette même année. Il s'agit d'un nouvel élément du dossier. Cette étude pointe l'état préoccupant des façades et des structures, dont les pathologies les plus importantes sont : l'absence de maçonneries dans certains trumeaux, le manque de liaison entre les façades et le corps principal, le percement des toitures, l'instabilité des façades arrière et des frontons, des structures manquantes et/ou pourries, imposant d'importants travaux d'assainissement. Il est d'ailleurs plus que probable que l'ampleur des interventions déjà listées sera encore augmentée suite aux analyses supplémentaires structurelles et phytosanitaires que l'étude recommande d'effectuer en cours de chantier.

Afin d'éviter la perte définitive des éléments authentiques encore en place, et malgré le mauvais état des maisons, la CRMS demande de limiter les remplacements au strict minimum et de systématiquement privilégier des techniques de restauration comme par exemple la pose de greffes pour les pierres à réparer.

COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00

En cas de remplacement, l'on optera pour des matériaux et des mises en œuvre traditionnels. Par exemple :

* effectuer le remplacement des linteaux de pierres à l'identique et non par des éléments en terre cuite proposée dans l'étude de stabilité dans le cas de linteaux « invisibles » (pour les façades enduites ?) ;

* éviter le traitement par injection des maçonneries en cave. Un décapage des revêtements étanches, un séchage par ventilation et un chaulage ne suffirait-il pas pour assainir ces locaux ?

Travaux de restauration intérieure

La CRMS demande de préserver, voire 'sauver', tous les éléments patrimoniaux encore présents sur base d'un relevé actualisé, en raison de leur intérêt intrinsèque et parce qu'ils contribuent à la valeur patrimoniale de chacune des trois maisons, bien que les efforts devront probablement se concentrer sur le n° 21, classé, qui comprend encore le plus d'éléments d'origine :

* adapter le traitement des structures en fonction de la conservation maximale des plafonds originels. En particulier le plafond mouluré du n°21 devra être conservé in situ et restauré par un restaurateur spécialisé, de manière traditionnelle, au moyen d'un enduit à la chaux sur lattis et de stuc. La présente demande reste trop vague à ce sujet « *Son état est très détérioré et il est placé sur un ancien plafond qui n'est visible que partiellement. Néanmoins le poids des deux plafonds ainsi que les pathologies liées à l'humidité menace sa conservation. Un diagnostic par un restaurateur spécialisé sera nécessaire pour savoir si sa conservation est possible* » ;

Plafond mouluré, état 2014, image jointe à la demande

* concrétiser le traitement des structures en bois et des planchers dans l'optique de les laisser visibles autant que possible. Les planchers anciens en bon état seront maintenus en place ou démontés de manière soigneuse pour être reposés afin de recréer des ensembles ;

* justifier l'enlèvement des cheminées arrière.

Les façades

L'avant-projet renseigne les traitements suivants :

- × en façade avant des n°s 19 et 21 : décapage des enduits, pose d'un enduit traditionnel à la chaux et mise en couleur avec une peinture minérale ou silicate (blanc cassé légèrement satiné),
- × maçonnerie apparente ou fausses briques en façade avant du n° 23,
- × façades arrière pas renseignées, ni des maisons ni des annexes donnant sur la Petite rue de la Violette.

Les interventions sur les façades19 et 21 avant n'appellent pas de remarques particulières.

COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00

Au n° 23, l'analyse visuelle de la façade à rue effectuée par la cellule archéologique de la DPC a dégagé sous la corniche une finition ancienne, probablement d'origine, imitant un parement de briques peintes en rouge avec faux-joints peints en blanc. Les travées étaient rythmées de pilastres saillants en grès lédien et de faux oculi. L'avant-projet renseigne à ce sujet « *la maçonnerie sera apparente, soit maçonnerie, soit imitation : encore à investiguer* ». La CRMS souscrit au principe du traitement de cette façade sur base des découvertes archéologiques, à condition de fournir des précisions sur le plan technique et architectural, notamment quant à l'articulation avec la nouvelle devanture.

Pour le n° 23 il est, en effet, proposé de remplacer la vitrine existante datant des années 1950, par la devanture figurée sur les plans d'archives de 1937 qui était composée d'un encadrement de porte mouluré flanqué à droite d'une fenêtre à guillotine. Si l'idée de retrouver l'entrée dans la travée de gauche est positive (élément nouveau), la CRMS conseille d'opter pour une vitrine plus large et mieux adaptée à la composition de façade, inspirée sur le dessin d'archives de 1887.

Elle 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.

Les façades arrière ne sont pas renseignées dans le dossier. La Commission demande de détailler les modifications prévues au niveau des baies arrière et par rapport à l'installation éventuelle. Concernant leurs finitions, un dérochage complet de l'enduit au ciment serait souhaitable pour autant qu'il n'entraine pas de dégâts à la maçonnerie ancienne. Sur ce point des tests préalables s'imposent. Après le remplacement / et ou le remaçonnage des briques endommagées ainsi que le rejointoyage à la chaux naturelle hydraulique, il s'agit de préciser, sur bases des études historiques et matérielles l'option de finition garantissant aussi une parfaite conservation de ces maçonneries anciennes fragiles.
Concernant les façades de la Petite rue de la Violette, l'on devra veiller à adapter l'expression des portes et fenêtres au vocabulaire des maisons traditionnelles voisines. L'état des enduits devra encore être sondé.

<u>Menuiseries extérieures</u>

Les châssis de fenêtre en façades avant du n° 23 et 21 datent respectivement du XIXe et du XVIIIe siècle, tandis que ceux du n° 19 ont été installés vers 1970. En façades arrière, les menuiseries des n°s 19 et 21 remonteraient au XVIIIe s. Le dossier propose les interventions suivantes :

- menuiseries en façades avant des n°s 19 (1970) et 21 (XVIIIe) « *conservées le plus possible et restaurées, soit restituées comme d'origine* » et mises en couleur au moyen d'une peinture à l'huile,
- la restauration des châssis des n°s 19 et 21 en façades arrière,
- le remplacement de toutes les menuiseries du n° 23 (XIXe et irrécupérables),
- fenêtres de la cage d'escalier du n° 21 ainsi que porte et fenêtres de l'annexe remplacées par des menuiseries métalliques.

Les châssis à croisillons datant des années 1970 n'ont pas d'intérêt patrimonial et la Commission estime leur suppression est tout à fait envisageable. Pour les autres éléments, elle encourage le parti de conserver et de restaurer les menuiseries du XVIIIe s. comme proposé dans le dossier. Toutefois, afin de pouvoir mieux évaluer ce volet, on devra préalablement à toute décision dresser un bordereau des menuiseries et préciser les modes d'intervention dans une logique de conservation maximale. Ce document fera apparaître, sur base de critères objectifs croisés aux exigences PEB, les éléments qui

COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00

peuvent être restaurés et ceux à remplacer. Les remplacements se feront à l'identique ou selon une logique constructive traditionnelle, en respectant la cohérence façade par façade. Le type de vitrage devra également être précisé (opter pour un simple vitrage éventuellement feuilleté à isolation améliorée) tout comme les autres mesures éventuelles pour augmenter les performances thermiques et acoustiques.

Les menuiseries ainsi restaurées serviront de modèle pour des restitutions conformes à l'époque de référence des façades respectives.

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

Aurélie AUTENNE
Secrétaire Secretaris

Christian Frisque
Président Voorzitter

Envoi numérique uniquement en raison de l'épidémie de Covid-19

c.c. à BUP-DPC : P.-Y. Lamy / restauration@urban.brussels / J. Vandersmissen
SCRMS : Carine Vandersmissen / Maxime B / crms@urban.brussels

COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00