

Archi-buro sprl
M. Tony Buyck, Architecte
Rue Potagère, 28

1210 BRUXELLES

Bruxelles, le

N/réf. : gm/bxl2.1379/s.453ARCHI
Annexe : /

RECOMMANDE

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue de la Madeleine 13, 19-27 – rue des Eperonniers 22. Hôtel le XVIIe. Extension et restauration/rénovation. **Demande de compléments d'étude.**
Dossier traité par S. De Bruycker (D.U.) et Ph. Piéreuse (D.M.S.)

Vous avez introduit, auprès de la Direction de l'Urbanisme du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, une demande de permis unique pour le projet sous rubrique. Dans ce cadre, la Direction de l'Urbanisme a invité la Commission royale des Monuments et des Sites à prononcer un avis conforme sur le dossier que vous lui aviez soumis. Le point ayant été discuté en sa séance du 18 mars 2009, la Commission n'a pu se prononcer définitivement dans l'état actuel du dossier.

En application de l'article 177 § 2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la CRMS attend un **complément d'information** sur certains aspects du dossier afin de pouvoir émettre son avis conforme en pleine connaissance de cause. Ce complément d'information devra être examiné par la CRMS au plus tard en sa séance du 27 mai 2009. Dans ce cadre et afin de pouvoir procéder à l'étude préalable de ces nouveaux éléments du dossier, la Commission demande que le complément soit déposé en ses locaux avant le 21 mai 2009 en 5 exemplaires. Un exemplaire devra également être envoyé à la Direction des monuments et des Sites (à l'attention de M. Ph. Piéreuse, gestionnaire du dossier).

Pour mémoire, en sa séance du 8 août 2007, la CRMS avait émis un avis de principe sur le projet d'extension et la restauration/rénovation de l'Hôtel « le XVIIe » ainsi que sur l'aménagement de logements aux étages des n°. 21-23 rue de la Madeleine et du n°.22 de la rue des Eperonniers. Dans cet avis elle avait, d'une part, émis des remarques sur certaines options et interventions proposées et, d'autre part, formulé des recommandations quant aux études préalables et autres documents à fournir dans le cadre du volet de restauration des éléments classés.

La demande de permis unique ne répond que partiellement aux remarques formulées par la CRMS dans son avis préalable. Malgré cet avis et tout en proposant quelques améliorations, le

dossier continue à préconiser une série d'interventions peu pertinentes sur les bâtiments classés. La CRMS demande, dès lors d'abandonner les interventions décrites ci-dessous de manière à pouvoir mieux mettre en valeur le bâti existant.

Pour ce qui concerne l'identification des éléments anciens et des matériaux existants ainsi que le descriptif des travaux, le dossier est relativement sommaire et présente de nombreuses lacunes auxquelles la CRMS demande également de remédier avant d'émettre son avis conforme.

De manière détaillée, la CRMS vous demande d'introduire des réponses et des compléments d'information sur les points suivants :

BATIMENTS CLASSES

Etude historique

L'étude historique jointe au dossier est fort sommaire. Elle se limite, en effet, à des extraits de l'étude qui a été réalisée par la Cellule du Patrimoine historique de la Ville de Bruxelles, portant sur l'évolution du bâti dans l'Ilot sacré à partir des demandes de permis de bâtir conservées aux archives (XIXe et XXe siècle). En 2007, une étude historique sur le « bâtiment 04 » avait également déjà été communiquée à la CRMS.

Une analyse matérielle *in situ* de l'évolution des bâtiments classés n'a toutefois pas été réalisée. La CRMS déplore que l'on n'ait pas été plus loin dans les recherches historiques, d'autant que le projet propose des interventions importantes sur certains éléments classés (châssis, planchers, murs mitoyens, etc...), et ce sans que ceux-ci aient été datés ou documentés pour leur intérêt historique. ***Elle demande, dès lors, de compléter cet aspect du dossier et de joindre au minimum des relevés des bâtiments classés indiquant les principales différentes phases de construction qui ont marqué leur évolution.***

Façades et toitures

Pour ce qui concerne les interventions sur les façades classées, le projet correspond, dans les grandes lignes, à celui examiné en août 2007. Seul le rez-de-chaussée de la façade avant du n° 27 a été légèrement revu (deux baies de fenêtres au lieu d'une fenêtre et une porte dans la version précédente). Si la CRMS avait, de manière générale, souscrit aux modifications des façades classées, elle avait toutefois demandé de ne pas placer des marquises aux étages mais de limiter ces éléments aux rez-de-chaussée. Or, la présente demande comprend toujours le placement des marquises (régularisation) devant les baies du 1^e étage (aux n°s 23, 25 et 27 de la rue de la Madeleine). ***La Commission réitère donc sa remarque sur ce point car elle ne peut s'accepter la multiplication d'enseignes sur des bâtiments classés. Elle demande, par conséquent, d'enlever les marquises des étages.***

Pour ce qui concerne la restauration des façades et toitures, le dossier est relativement sommaire, tant au niveau de l'identification des matériaux et l'état de conservation des différents éléments qu'au niveau de la description des traitements prévus.

Châssis

- L'inventaire des ***châssis existants***, indiquant leur intérêt et leur état de conservation, n'a pas été réalisé bien que ce document ait été explicitement demandé dans l'avis de principe. Le dossier prévoit le remplacement systématique des châssis des étages des n°s 21 et 23 (façades avant et arrière) par des châssis à gueule de loup en chêne. Si cette intervention se justifie pour

ce qui concerne les châssis en PVC sans intérêt patrimonial (présents au n°21), elle soulève des questions pour ce qui concerne les châssis en bois existants du n°23. Selon le dossier, il ne s'agit ni de châssis « anciens » ni de châssis à gueule de loup. Le dossier ne comprend toutefois qu'une seule photographie de détail de ces châssis, sur base de laquelle la CRMS ne peut vérifier la pertinence d'un remplacement complet. Les châssis de la façade arrière ne sont, par ailleurs, aucunement documentés. La Commission demande, dès lors, de mieux documenter ces châssis (façade avant et arrière) sur base de l'inventaire mentionné ci-dessus. **Si ces châssis présentaient un intérêt, la CRMS demande de les conserver et de les restaurer plutôt que de les remplacer systématiquement.**

- La Commission s'interroge, en outre, sur le modèle des nouveaux châssis. Le point de départ semble être d'homogénéiser les châssis des façades de tous les bâtiments occupés par l'hôtel. Toutefois, aucune réflexion n'a, semble-t-il, été menée sur l'époque de référence qui devrait déterminer l'aspect des nouveaux modèles. **La Commission demande, dès lors, de motiver davantage le choix des nouveaux modèles et d'effectuer ce choix sur base d'une étude historique plus approfondie et d'une réflexion plus poussée sur l'époque de référence à retenir.**

- Dans son avis préalable, la CRMS avait demandé d'améliorer les proportions de la baie de l'entresol du n°21. Cette demande n'a malheureusement pas été prise en compte dans la nouvelle mouture du projet. Si la CRMS ne peut pas imposer cette intervention, elle s'interroge toutefois sur le modèle du nouveau châssis (et en particulier les divisions de l'imposte) qui semble incongru aussi bien par rapport à la baie (intervention de 1931?) que par rapport aux autres châssis.

- le dossier mentionne la possibilité d'équiper les nouveaux châssis d'un vitrage Van Ruysdael HPI (haute performance d'isolation). La faisabilité de ce choix doit toutefois encore être vérifiée par un calcul des valeurs U des façades (vérification des risques de condensation sur les murs). La Commission attire d'ores et déjà l'attention sur le fait que les vitrages HPI (6,2 mm) de Van Ruysdael ont un coefficient U d'1,5, qui est probablement incompatible avec les anciennes façades non-isolées. Elle préconise, dès lors, l'utilisation d'un vitrage feuilleté ou d'un simple vitrage isolant (type Van Ruysdael) présentant des valeurs U entre 3,4 et 3,8.

- Pour ce qui concerne les châssis, la CRMS demande en général de veiller à la cohérence entre les différents types de documents (relevés, plans du projet, cahiers des charges, métré, etc.), en y intégrant les réponses aux remarques précédentes. Elle a pu constater, en effet, des ambiguïtés sur ce point dans le présent dossier. Les relevés de la situation existante et projetée devraient clairement indiquer les châssis existants à conserver/restaurer et ceux qui sont à remplacer. Ces données doivent aussi être identiques à celles reprises dans le métré (le métré actuel ne mentionne, par exemple, pas les nouveaux châssis de la façade arrière du n°21)

- Dans son avis de principe la CRMS avait approuvé le principe de la nouvelle vitrine du n°21 tout en insistant sur la restauration des boiseries existantes de part et d'autre. Dans la présente demande, la restauration de ces éléments est seulement indiquée sur la coupe G-G ; elle n'est pas mentionnée sur les élévations. En outre, dans le cahier des charges ce point n'a été repris que de façon très sommaire (l'art.1.1.1.1.) ; sa description n'a pas fait l'objet d'un poste détaillé.

Enfin, la nouvelle vitrine serait équipée d'une porte d'entrée, donnant accès aux logements, située en retrait par rapport au plan de la façade. **La Commission demande de revoir ce point et de placer la porte d'entrée à l'alignement.**

Parements

-L'identification des enduits de façade est peu précise et prête à confusion. Aucune analyse préalable de leur composition n'a été réalisée au stade actuel du dossier, ni les sondages stratigraphiques pour documenter l'évolution de la finition (couleurs et type de peintures). La Commission déplore que cet aspect n'ait pas été développé davantage dans le dossier et qu'il n'ait, en outre, pas été exploré pour aider à déterminer une phase de référence pertinente. Elle constate, en effet, que les décisions portant sur le traitement des enduits/cimentages devraient encore pour grande partie être prises sur chantier et par l'entrepreneur (par ex. poste 2.6.2). La Commission ne peut pas souscrire à cette méthode de travailler et estime que les sondages préalables devraient être au maximum effectués avant le chantier et sous la direction de l'auteur de projet. Celui-ci devrait également prendre les décisions quant aux parties des enduits/cimentages nécessitant d'éventuellement être décapées et renouvelées.

Afin de pouvoir mieux évaluer les interventions sur les parements, **la CRMS demande de lui fournir, au minimum, un relevé détaillé des différents types d'enduits et des cimentages présents sur les façades classés ainsi qu'une description détaillée de leur état de conservation et la localisation des principales dégradations (fissures, parties manquantes ou détachées du support, etc.). Elle demande également à l'auteur de projet de lui soumettre un protocole d'intervention et de traitement tout en y intégrant des directives précises qui devraient guider l'entrepreneur dans son travail. En outre, une réflexion plus poussée devrait être développée sur la remise en peinture des façades en fonction des supports (quel type de peinture ?), tout en y intégrant la problématique des couleurs (époque de référence ?).**

- le poste 2.6.3 du cahier des charges stipule que les moulures des façades seraient soit réparées, soit refaites à l'identiques. La Commission estime que cette décision n'incombe pas à l'entrepreneur, mais à l'auteur de projet. Elle demande en tout état de cause de privilégier la restauration au remplacement.

- le parement en briques de la façade arrière du n°23 serait traité avec un produit hydrofuge. La CRMS s'interroge sur la pertinence de cette opération et surtout sur l'aspect actuel de cette façade. Ne serait-il pas plus judicieux de la (ré)enduire de manière à rendre une plus grande cohérence aux façades arrière ? Des traces d'un enduit antérieur subsistent-elles ?

-La Commission s'interroge sur le poste 51 – article 2.3.2 du métré (p.17) indiquant le remplacement de certains linteaux en bois par des éléments en béton. **Elle n'approuve pas le principe de l'utilisation d'éléments rigides en béton dans les façades classés. Si des remplacements s'imposent, elle préconise l'utilisation d'éléments en bois identiques aux existants.**

Toitures

On propose la reconstruction à l'identique des lucarnes (« chapelles ») des n°s 21 (versant avant et arrière) et 23 (versant avant). La Commission s'interroge sur la nécessité de cette opération. Est-ce qu'une restauration de ces dispositifs n'est plus envisageable ? Dans le descriptif de l'état physique du n°23 la lucarne est d'ailleurs décrite comme devant être restauré (p. 29).

Intérieurs

Nouvelles liaisons et percements

- Dans son avis de principe, la Commission avait demandé de respecter au maximum l'ancien parcellaire et les mitoyens entre les bâtiments. Dans ce cadre, elle avait seulement accepté la création d'un passage entre le n°25 et le n°27 de la rue de la Madeleine, situé en face de la réception de l'hôtel pour donner accès aux différents espaces du rez-de-chaussée du n°27. **Elle confirme son accord sur ce passage, tout en demandant de fournir les détails de la nouvelle double porte coupe-feu qui sera placée à cet endroit.** Par contre, la CRMS avait clairement refusé la création d'une 2^e liaison visuelle entre ces deux bâtiments car cette intervention constituerait une atteinte au mitoyen (destruction de matière historique existante) sans être indispensable au niveau du fonctionnement (comme c'est le cas pour la 1^e liaison). **La Commission réitère, dès lors, son avis défavorable sur cette connexion visuelle et demande de la supprimer du projet.**

- Selon le même raisonnement, la CRMS avait accepté le principe de créer de nouveaux passages fonctionnels dans le mitoyen entre les n°s 21 et 23 de la rue de la Madeleine, notamment pour relier l'hôtel au nouveau bar et pour garantir l'accès aux logements qui seraient aménagés aux étages de ces maisons. **Elle confirme son accord sur ces nouvelles baies. Par contre, elle continue à s'opposer à la création d'une série d'ouvertures visuelles dans la partie avant du mitoyen entre les n°s21 et 23.** Les trois ouvertures prévues antérieurement ont été remplacées dans le présent projet par 4 « regards » de 40 x 40 cm, créant des vues entre les deux bâtiments. **La Commission ne souscrit pas non plus à cette nouvelle proposition qui constituerait toujours une importante atteinte à la lisibilité et à la matière historique du mitoyen classé. Celui-ci doit être préservé au maximum dans sa configuration existante.**

- Pour ce qui concerne la création de nouveaux percements et de baies, la Commission demande, de manière générale, **de détailler l'exécution de ces interventions et de préciser dans quel matériau seraient réalisés les nouveaux linteaux.** A la lumière de sa remarque précédente sur l'article 2.3.2 du métré, elle rappelle qu'elle préconise l'utilisation de linteaux en bois, le béton étant à proscrire.

- Une ouverture existante dans la voûte du n°21 serait réutilisée pour l'installation d'un monte-charge entre le rez-de-chaussée et la cave. Si la Commission ne s'oppose pas au principe de cette intervention elle s'interroge toutefois sur les dimensions exactes du monte-charge. Celles-ci ne peuvent en aucun cas dépasser celles de l'ouverture existante et nécessiter son agrandissement. La Commission constate, par ailleurs, que la cave voûtée n'a pas été représentée sur les coupes (par ex. sur la coupe C-C le plafond de la cave en question est représenté comme un élément droit). Elle demande de préciser ce point.

Affectation des étages

- Dans son avis préalable, la CRMS avait exprimé sa réserve quant à **l'extension du bar de l'hôtel au premier étage (entresol)** du n°23. Cette proposition n'ayant pas été modifiée dans la nouvelle demande, la Commission rappelle sa réticence à ce sujet. Elle demande également si l'extension à l'entresol du bar a fait l'objet d'une discussion et d'une approbation éventuelle de la Ville de Bruxelles. Outre le fait que le projet confirme l'affectation de cet étage, la Commission remarque qu'il a cependant été modifié pour ce qui concerne l'aménagement des locaux concernés. Le projet actuel propose, en effet, la suppression de l'escalier existant entre le

rez-de-chaussée et le 1^e étage et son remplacement par un nouvel escalier implanté à un autre endroit. **La Commission n'approuve pas cette modification du projet car elle nécessiterait l'enlèvement d'une partie du plancher classé. Il en va de même pour la création d'un 2^e percement destiné à créer un vide entre les deux niveaux du bar. Elle demande, dès lors, de préserver l'escalier existant de manière à ne pas entamer le plancher à des nouveaux endroits.**

- la Commission avait déjà souscrit à l'aménagement en logement des étages des n°s 21-23 de la rue de la Madeleine et encouragé cette opération. Elle avait toutefois formulé des réserves quant à l'aménagement de salle de bains dans les combes. Cette proposition n'a pas été modifiée dans la demande de permis unique qui souligne que la division des combles restera inchangée et que la charpente sera mise en valeur. **Malgré cette précision la CRMS réitère ses réserves quant à l'aménagement d'espaces « humides » dans les combles car il risque, à terme, d'entraîner une dégradation accélérée de la charpente en bois. Elle demande, dès lors, de poursuivre la recherche sur ce point et de trouver une solution alternative pour aménager les salles de bains à un endroit moins préjudiciable.**

Interventions sur les planchers

Les planchers (classés) des n°s 21-23 de la rue de la Madeleine seraient systématiquement recouverts par de nouveaux planchers compensés de fibroplâtre posés sur lambourdes. Cette intervention serait nécessaire pour compenser la flèche actuelle des planchers et permettre en même temps d'intégrer les techniques. **Si la CRMS pourrait accepter ce principe pour les seuls planchers présentant effectivement une flèche trop importante, elle constate toutefois que les planchers existants sont actuellement trop peu documentés pour se prononcer en connaissance de causes sur cet aspect.** Elle demande, dès lors, de lui fournir, plancher par plancher, un relevé de leur état de conservation pour pouvoir se prononcer en toute connaissance de cause. La Commission constate, par ailleurs, que les analyses de stabilité des planchers doivent encore être effectuées et sont laissées à l'entrepreneur (poste 2.7). Comme déjà signalé plus haut, elle ne souscrit pas à cette manière de travailler et demande de procéder à cette étude avant la désignation de l'entrepreneur. La Commission s'interroge, par ailleurs, sur les éventuels problèmes de raccords qui pourraient apparaître lors du surhaussement des planchers existants (raccords avec les escaliers, menuiseries, etc.). Cet aspect devrait être mieux renseigné.

BATIMENTS NON-CLASSES

Tout comme pour les bâtiments classés, le projet portant sur les autres immeubles (maison arrière rue de la Madeleine 19, maison de la rue des Eperonniers 22 et « bâtiment 04 ») n'a été que partiellement modifié suite à l'avis de principe de la Commission. Une amélioration a, par exemple, été introduite quant à l'affectation du rez-de-chaussée de la maison de la rue des Eperonniers (aménagement en espace commercial plutôt qu'en lieu de stockage). La CRMS remarque cependant que la porte d'entrée du logement situé aux étages serait placée en retrait. Tout comme pour la porte du n°21 de la rue de la Madeleine, **la Commission demande de réorganiser l'entrée de manière à pouvoir placer la porte d'entrée dans l'alignement de la façade.**

La charpente du bâtiment arrière du n°19 (à démolir au profit d'un surhaussement et d'une nouvelle toiture) n'a pas été documentée davantage, comme demandé par la CRMS,. Des

recherches complémentaires sur la toiture disparue du bâtiment 04 n'ont vraisemblablement non plus été menées. La forme de la nouvelle toiture ne semble donc pas s'inspirer d'une situation historique bien documentée.

La Commission déplore, en outre, que les vestiges et traces intéressants des décors et éléments anciens de ce bâtiment, tels que renseignés dans l'étude historique, n'aient pas été clairement indiqués sur les plans. De ce fait, il est difficile de se rendre compte de l'impact des nouveaux aménagements sur le bâti ancien. La Commission demande, dès lors, de mieux documenter cet aspect. Dans ce cadre, elle signale déjà que les deux salles de bains prévus à l'étage se situent probablement dans un espace où un plafond intéressant a été conservé. Elle demande, dès lors, d'adapter les plans de manière à conserver cet élément dans des bonnes conditions.

Pour conclure, la Commission demande d'introduire un complément d'étude sur les différents aspects du projet qui sont décrits dans le présent avis. Faute d'introduire ce complément dans les délais légaux prévus, mentionnés plus haut, l'avis conforme de la CRMS serait défavorable car l'impact de certaines interventions sur les éléments classés ainsi que les questions qui restent à résoudre et les lacunes au niveau de la restauration demeurent trop importantes dans l'état actuel du dossier.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST
Président f.f.