

**Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale**  
**Monsieur Th. WAUTERS**  
**Direction des Monuments et des Sites –**  
**B.D.U.**

C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1

**B – 1035 BRUXELLES**

V/Réf. : 2043-0770/07/2015-010PR

N/Réf. : GM/BXL2.1964/s.572

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue de la Madeleine, 31 . Réaménagement des appartements.  
**Avis de principe de la CRMS.**  
(Dossier traité par P. Bernard – D.M.S.).

En réponse à votre demande reçue le 14/04/2015, en référence, reçue le 22/04/2015, nous vous communiquons **les remarques et recommandations** émises par notre Assemblée en sa séance du 24 juin 2015.

L'immeuble situé au n°31 de la rue de la Madeleine forme un ensemble avec son voisin, le n° 29, avec lequel il partage une même façade. Cet ensemble de deux bâtiments jumelés remonte à 1696, au lendemain du bombardement français de 1695. La façade est rythmée de pilastres et sommée d'un bel entablement à l'Antique. Son style relève de l'influence du classicisme à la française tel qu'il se développe sous le règne de Louis XIV, plutôt que du style baroque. La façade est entièrement réalisée en pierre blanche.

Le n° 31 se compose de trois volumes, séparés par des murs porteurs. Ces volumes sont particulièrement lisibles en toiture. Le premier volume, parallèle à la rue, se situe dans le prolongement du n° 29. Ce volume correspond vraisemblablement au noyau de 1696. Le second volume est situé perpendiculaire à la rue et pourrait être plus tardif, bien que la typologie de sa charpente indique qu'il remonte aussi à l'Ancien Régime. Le troisième volume, beaucoup plus petit, correspond à un recul d'une partie de la façade arrière de quelques mètres. Il s'agit probablement de la « *reconstruction de la façade postérieure* » dont il est question dans le dossier de permis de bâtir de 1869.

L'entresol du n°31 a été réalisé en 1869 au détriment de la hauteur de plafond d'origine du rez-de-chaussée et de l'étage (qui présentaient, à l'origine, une hauteur de plafond de plus de 4 m 50). Les éléments existant actuellement à l'entresol et à l'étage du dessus (doubles portes, moulures des plafonds, châssis de fenêtre, simples manteaux de cheminées en marbre) remontent vraisemblablement aussi à cette époque. Un décor très semblable existe également au 3<sup>e</sup> étage. Il paraît, dès lors, que le bâtiment aurait été entièrement rénové à cette époque.

En façade, l'entresol de 1869 comprenait de toutes petites fenêtres, limitées aux allèges des baies de l'ancien 1<sup>er</sup> étage. En 1919, un permis a été demandé pour agrandir ces fenêtres. A l'époque, la Ville de Bruxelles avait refusé cette intervention pour des raisons esthétiques : l'agrandissement de deux baies de l'entresol obligeait d'entamer la corniche en pierre du rez-de-chaussée et gâchait la symétrie de la façade des deux maisons.

Cependant, à une époque indéterminée mais certainement après 1944, ces baies ont quand-même été agrandies vers le bas, sans autorisation toutefois.

Les sols du rez-de-chaussée, du 3<sup>e</sup> et de l'étage mansardé, occupent probablement leurs niveaux de 1696. Les planchers, les plafonds et leur structure d'origine sont donc susceptibles de subsister en totalité ou en partie, cachés par des éléments plus récents.

La maison comprend des caves remarquables dont la partie avant, sous voutes à croisées, pourrait être antérieure à sa construction.

La charpente de la toiture d'origine, avec ses diverses poutres et ses chevrons, est conservée et présente un bon état de conservation.

#### L'avant-projet

Pour mémoire, le n°31 a déjà fait l'objet d'un permis unique, délivré en 2014, pour des travaux de stabilité en sous-œuvre, en cave, sous le mitoyen qui sépare les n° 29 et 31.

Profitant de ce chantier, le propriétaire souhaite réaliser en même temps des travaux pour actualiser les logements des étages. L'avant-projet qui est soumis dans ce cadre vise à réorganiser les six appartements existants afin de rationaliser leur organisation. Les six logements, deux par étage, seraient divisés selon le mur porteur séparant le volume à rue du volume arrière. Au niveau des combles on prévoit, en outre, l'aménagement d'un plus grand logement en duplex ainsi que d'un petit studio.

Le demandeur souhaite également moderniser les techniques et mettre les appartements au normes de sécurité incendie actuelles.

#### Avis de la CRMS

La CRMS accepte le principe de réorganiser les appartements selon une division plus logique entre les logements avant et arrière, tout en formulant une série de remarques et de recommandations.

- En ce qui concerne les logements de l'entresol, (l'un vers la rue, l'autre vers la cour), un problème urbanistique se pose car ces logements présentent une hauteur sous plafond de moins de 2m20 alors que le RRU (Titre II, Chap. II, art. 4) prescrit une hauteur minimum sous plafonds des locaux habitables de 2 m 50. En outre, la superficie des fenêtres de l'appartement à rue de ce niveau semble également trop réduite par rapport aux normes imposées par le RRU, malgré leur agrandissement réalisé sans autorisation.

Suite à différentes entrevues entre la DMS et la DU, il semble que les logements de l'entresol ne pourraient pas être acceptés au niveau urbanistique. Afin de trouver une solution à ce problème, leur configuration, et notamment celle du logement à rue, devrait être revue. Une alternative pourrait être **la création, du côté de la rue, d'un duplex se développant à l'entresol et à l'étage du dessus**. Dans cette option, les locaux de vie seraient situés au premier et les de service à l'entresol (dégagements, salle de bain, espaces de rangement, etc.).

A la question de l'aménagement du logement, s'ajoute celle de **la configuration des baies de la façade avant à hauteur de l'entresol**. Cette situation illicite et peu adéquate sur le plan patrimonial (rupture de la cohérence avec la façade jumelée du n°29), pourrait être améliorée lors de la réorganisation en duplex du logement à rue. Dans ce cas, la CRMS estime qu'il y aurait lieu de privilégier l'option qui contribuerait le mieux à la valorisation de la façade, à savoir **la restitution des grandes baies du 1<sup>e</sup> étage d'origine** (telles qu'elles existent encore au n°29), plutôt que de restituer la situation de 1869 (petites fenêtres limitées aux allèges des baies de l'ancien 1<sup>er</sup> étage). La restitution des baies du 1<sup>e</sup> étage d'origine nécessiterait d'ouvrir partiellement le plancher de l'actuel 2<sup>e</sup> étage pour créer un recul par rapport aux fenêtres restituées.

**La CRMS encourage le demandeur à poursuivre l'étude sur ce point de manière à pouvoir dégager une solution valorisante tant sur le plan urbanistique que sur le plan patrimonial.**

- En ce qui concerne l'aménagement des logements aux étages, la Commission souscrit au principe de diviser les appartements selon le mur porteur qui sépare le volume avant du volume arrière, ce qui constituerait une amélioration par rapport à la situation existante.

De manière générale, **la CRMS demande cependant de préserver au maximum les éléments intérieurs qui relèvent du patrimoine**, d'autant que l'immeuble est classé pour totalité. Dans ce cadre, elle constate que le projet prévoit la suppression, dans le corps à rue du bâtiment, d'un grand

nombre de cloisons et de menuiseries, qui remontent probablement à la 2<sup>e</sup> moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. La CRMS ne peut souscrire à ces interventions, d'autant que le nouvel aménagement des logements n'est pas fort différent de celui qui existe. Il convient de conserver les cloisons existantes, équipés de belles portes (parfois doubles-portes), notamment celles entre l'entrée et la pièce à rue – côté droit - et entre les deux pièces à rue. Ces cloisons correspondent, par ailleurs, à d'autres éléments de décors, tels que des plafonds moulurés qui sont encore présents dans plusieurs pièces et qui devraient également être conservés au maximum. Il conviendrait, dans ce cadre, de poursuivre la recherche sur les interventions nécessaires pour rendre les logements conformes aux normes RF.

Pour ce qui concerne l'aménagement du 4<sup>e</sup> étage et des combles, la CRMS souscrit au principe de l'aménagement d'un duplex. Elle s'interroge toutefois sur l'ajout, au 4<sup>e</sup> étage, d'un tout petit studio dont les conditions d'habitabilité semblent peu qualitatives. Ne serait-il pas préférable d'intégrer l'espace de ce studio dans le duplex? On veillerait, par ailleurs, à mettre en valeur la très belle charpente d'origine et à la laisser apparente. Toutes les précautions devraient être prises pour la conserver dans des conditions optimales. A cette fin, il semblerait plus judicieux d'aménager systématiquement les « pièces humides » (salle de bain) au 1<sup>e</sup> niveau du duplex.

- Le présent dossier comprend déjà un cahier des charges. Ce document semble être un peu prématuré car le projet est encore à l'étude et devrait être adapté aux remarques et recommandations formulées dans le présent avis.

Sans être exhaustive dans l'analyse de ce document, la CRMS attire déjà l'attention du demandeur sur les points suivants qui devraient être adaptés/complétés dans la demande de permis unique.

. La réalisation d'études stratigraphiques pour mieux documenter certains aspects du bâtiments (par ex. les châssis d'origine) devra être comprise dans le cahier des charges si ces études ne peuvent être réalisées avant l'introduction de la demande ;

. La demande de permis unique devra comprendre une analyse précise des pathologies de la façade.

On évitera, pour le parement en pierre, une intervention de restauration trop drastique et le remplacement des pierres sera limité au maximum. Il convient également de veiller à maintenir la cohérence avec la façade du n°29.

. Les châssis seront au maximum préservés et restaurés sur base d'un constat précis de leur état de conservation, sauf ceux qui pourraient être revus dans le cadre du réaménagement de l'entresol et l'étage du dessus. Si les vitrages étaient remplacés par un vitrage plus performant, on veillera à utiliser un verre adapté aux profils des châssis avec une performance d'isolation thermique des châssis inférieure à celle des murs (par ex. un verre feuilleté isolant), afin d'éviter les risques de condensation dans les maçonneries.

. En ce qui concerne la charpente, on évitera le remplacement des chevrons. L'isolation de la toiture doit être précisée et tous les détails seront fournis pour pouvoir évaluer en détail l'impact de cette intervention.

. L'impact des nouvelles techniques spéciales sur le bâti ancien (principaux passages des gaines, cheminées éventuelles) devrait être limité au maximum et faire l'objet de documents précis permettant d'évaluer cet impact.

La CRMS demande à la DMS d'assister l'auteur de projet dans l'élaboration de la demande de permis et de le renseigner sur l'ensemble des documents nécessaires dans le cadre de l'élaboration d'un dossier complet.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copie à : - B.D.U. – D.U. : Fr. Remy