

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
Bruxelles Développement Urbain  
Monsieur Th. WAUTERS, Directeur  
Direction des Monuments et des Sites  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1

**B - 1035 BRUXELLES**

Réf. D.U. : 04/PFU/590762  
Réf. D.M.S. : 2043-07/08/2016-079PR  
Réf. C.R.M.S. : GM/BXL2.1964/s.595  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Objet : BRUXELLES. Rue de la Madeleine, 31. Réaménagement en sept logements ; restauration de la façade. Demande de permis Unique – Avis conforme de la CRMS.**  
(Dossier traité par M. P. BERNARD – DMS et M.-Z. VAN HAEPEREN- DU)

En réponse à votre lettre du 27/10/2016 sous référence, reçue le 27/10/2016, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 09/11/2016, concernant l'objet susmentionné.

*L'AGRBC du 12.06.2008 classe la totalité des immeubles sis rue de la Madeleine, 29 et 31 à Bruxelles*

#### **SYNTHESE AVIS CRMS**

**La Commission émet un avis favorable sur la demande sous les réserves suivantes :**

##### **Façades :**

- **En façade avant, conserver la situation existante au niveau des baies des étages (restaurer les châssis et les garde-corps existants) et renoncer à la restitution de la corniche en pierre entre le 1<sup>e</sup> niveau et le 2<sup>e</sup> niveau;**
- **Dans la mesure du possible, entreprendre la restauration de la façade du n°29 en même temps (ou à peu de temps d'intervalle) que celle du n°31 et utiliser pour l'ensemble de ces deux façades les mêmes techniques. Si cette démarche commune ne s'avérait pas possible, la restauration du n°31 veillera à conserver la patine des pierres (pas de nettoyage) et se limitera à une simple remise en peinture des boiseries et des ferronneries dans les couleurs existantes, accompagnée d'un colmatage des fissures ;**
- **S'il est possible de restaurer parallèlement les façades des n° 29 et 31, réaliser des études stratigraphiques des châssis et des corniches des deux maisons en vue d'orienter les choix de la remise en peinture. Si les stratigraphies ne permettent pas de dégager de solutions cohérentes pour les deux maisons, maintenir tous les châssis en blanc cassé, comme aujourd'hui ;**
- **Réévaluer la nécessité de déjointoyer l'entièreté de la façade après pose de l'échafaudage. Présenter un échantillon des nouveaux joints à l'approbation de la DMS ;**
- **Soumettre les détails d'exécution des nouveaux châssis (façade arrière) à l'approbation de la DMS ;**
- **Opter pour les châssis pour des vitrages ayant une performance d'isolation thermique inférieure à celle des murs sur base d'un calcul des valeurs U des murs. Si une**

isolation par l'extérieur de la façade arrière est proposée, soumettre les détails de cette intervention à l'approbation de la DMS ;

- Enlever les panneautages de la devanture du commerce qui empiètent sur les montants à bossages et l'entablement de pierre d'origine ;
- Ne pas ancrer les fixations des échafaudages dans les pierres mais dans les joints ou les ragréages existants ;
- Restaurer la couronne de feuilles (apparement en staff) du médaillon au-dessus de la porte d'entrée et dans les écoinçons de l'encadrement de porte ;
- Préciser l'impact de l'installation d'une ventilation mécanique sur les façades ; soumettre les détails préalablement à l'approbation de la DMS.

#### Toitures :

- Assortir les tuiles neuves à celles existantes au n° 29 voisin (tuiles sombres) ; présenter un échantillon à la DMS ;
- Eviter au maximum le remplacement des chevrons de la charpente ;
- Préciser l'épaisseur d'isolant ; présenter les détails d'exécution à la DMS ;
- trouver, si possible techniquement, un meilleur emplacement pour la descente d'eau de pluie (idéalement à l'intérieur) ; présenter la solution à l'approbation de la DMS.

#### Intérieur :

- Ne pas réaliser le plancher vitré entre entresol et 3<sup>e</sup> niveau ;
- Récupérer au maximum les portes anciennes et les réutiliser dans les nouvelles baies ;
- Conserver/restaurer les plafonds du 4<sup>e</sup> niveau ;
- Renoncer aux moulures et rosaces en polystyrène aux plafonds ;
- Dans la mesure du possible, conserver/restaurer les enduits intérieurs adhérents.

### MOTIVATION AVIS CRMS

Pour rappel, un permis a été délivré en 2014 pour réaliser dans les caves des travaux de stabilité en sous-œuvre, sous le mitoyen qui sépare les n° 29 et 31. A l'occasion de ce chantier, le propriétaire souhaite réaliser d'autres travaux pour remettre le bâtiment en conformité avec les standards et normes actuels, e.a. pour ce qui relève de la sécurité incendie entre les différents appartements. Pour rappel, en séance du 24 juin 2015, la CRMS avait émis un avis de principe accompagné de recommandations sur un avant-projet de réaménagement des appartements.

#### Le projet

L'organisation des appartements, aujourd'hui complexe, sera revue au profit d'un aménagement plus rationnel qui maintient le mur porteur pour séparer la partie arrière de la partie avant. Les espaces ainsi définis seront mieux isolés acoustiquement les uns des autres.

Le plan des deuxième (entresol) et troisième niveaux a été adapté conformément aux diverses recommandations émises dans l'avis de principe de la CRMS. L'avant-projet présenté à la Commission pour avis de principe, présentait en effet, au niveau de l'entresol des appartements de faible hauteur sous plafond (2,20 m) qui ne répondaient aux normes RRU (hauteur sous plafond, taux d'éclairage) et n'étaient dès lors pas acceptables d'un point de vue urbanistique. En lieu et place de cette proposition, le projet actuel prévoit la création, côté rue, d'un duplex se développant à l'entresol et à l'étage au-dessus. Dans cette option, les locaux de vie sont situés au troisième niveau et les espaces de nuit à l'entresol. Le plancher du 3<sup>e</sup> niveau serait vitré vers la rue afin d'apporter un meilleur taux d'éclairage à l'entresol.

Parallèlement, on propose de revoir la configuration des baies de la façade avant dans des proportions semblables à celles du bâtiment jumeau et de restituer la corniche en pierre entre l'entresol et le 1<sup>e</sup> étage. Les baies seraient équipées de châssis possédant une partie basse à deux petits battants qui s'ouvrent sur le niveau entresolé. Pour la partie des châssis qui éclaire le 3<sup>e</sup> niveau, la partie habituellement ouvrante est dessinée fixe et il y a deux ouvrants en imposte. En outre, deux petites baies seront ouvertes dans la frise de l'entablement pour éclairer l'entresol.

Le cahier des charges renseigne, par ailleurs, les travaux suivants :

- étude stratigraphique châssis ;
- identification composition mortier des joints ;
- traitement biocide des bois ;
- nettoyage de façade avec essais ;
- restauration de maçonneries (avec mortier, par greffe ou remplacement selon les profondeurs des altérations) ;
- déjointoyage et rejointoyage ;
- isolation en laine de chanvre entre chevrons (18+8 cm) ;
- nouvelle couverture en tuiles (versants) et ardoises (lucarnes) + tous les accessoires d'étanchéité et DEP ;
- nouveaux châssis en façade arrière avec vitrages double 1.1. et nouveaux châssis au niveau du duplex à rue ;
- remise en peinture des châssis du 4<sup>e</sup> niveau et des lucarnes, avec remplacement des vitrages par du vitrage feuilleté isolant ;
- rénovation des planchers existants (ponçage + huile siccative) ;
- nouvelles techniques spéciales : chauffage central, VMC, électricité, installations sanitaires ;
- plafonds RF 1H avec moulures et rosaces en polystyrène. Isolation entre gîtes à la laine de chanvre ;
- pour le plafond de l'entresol, RF réalisé entre les chevrons pour gagner de la hauteur sous plafond (système non décrit au cahier des charges) ;
- menuiserie intérieure moderne ;
- rénovation de l'escalier principal (mise en peinture sauf marches et contremarches poncées et vernies)

## **Avis de la CRMS**

### **Grandes options du projet**

La Commission apprécie les efforts effectués pour intégrer dans le projet les remarques et recommandations qu'elle avait formulées lors de son avis de principe portant sur la création d'un duplex aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> niveaux ainsi que sur la restitution partielle de la façade (baies des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> niveaux et corniche en pierre) pour mieux la faire correspondre à la façade originelle et à celle du n°29.

La CRMS constate cependant que le nouveau projet n'est pas entièrement satisfaisant, notamment pour ce qui concerne la restitution des baies de la façade avant (2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> niveaux) dans leur état original ainsi que pour ce qui concerne les nouveaux châssis à réaliser dans ces baies. Le dessin est peu convaincant et la solution proposée soulève des questions de gestion et d'entretien (entretien de l'imposte à une hauteur de 5 m ?). Vu la difficulté d'obtenir une situation satisfaisante sans modifier les niveaux intérieurs (ce qui n'est pas souhaité dans le cadre de la présente demande), **la CRMS estime, dès lors, qu'il convient d'abandonner l'option de restituer partiellement la façade avant et de maintenir, en revanche, les baies existantes (y compris les châssis) des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> niveaux.** Ceci implique également que la corniche en pierre ne sera pas restituée.

A l'intérieur, l'aménagement du duplex au 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> niveau, qui reste une bonne solution pour améliorer l'habitabilité, peut alors se réaliser **sans modifier le plancher pour la création d'une « verrière » buttant sur les châssis. La Commission demande d'adapter le projet en ce sens et de soumettre les plans définitifs à l'approbation de la DMS.**

### **Restauration de la façade avant**

Pour ce qui concerne la restauration de la façade avant, bien que la CRMS demande qu'elle soit maintenue dans sa configuration actuelle, elle forme un ensemble avec sa voisine du n° 29. Il ressort de contacts entre la DMS et le propriétaire du n°29, que celui-ci est désireux de restaurer sa façade en même temps que celle du n°31. **Dans ce cas, il convient logiquement d'utiliser les mêmes techniques pour les deux façades et, idéalement, de réaliser les travaux de restauration en parallèle.**

Pour ce qui concerne les châssis, ceux du n°31 sont des modèles présumés de 1869, tandis que ceux du n°29 remontent vraisemblablement, d'après leur typologie, à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle ou au début du

XIX<sup>e</sup> siècle (les châssis existants sont vraisemblablement ceux représentés sur la gravure de 1825 ou à tout le moins le rythme des divisions). Le projet actuel propose de réaliser une étude stratigraphique pour déterminer la teinte d'origine des châssis. Le cas échéant, la même approche devrait être suivie pour le n°29. Même s'il apparaît des différences dans la succession de couleurs des châssis des deux maisons, il convient de leur donner la même couleur. **La CRMS préconise de déterminer la teinte définitive des châssis de commun accord avec la DMS. Si les stratigraphies ne permettaient pas de dégager une proposition cohérente, les châssis pourraient rester en blanc cassé, comme c'est le cas aujourd'hui.**

Enfin, la CRMS attire l'attention sur le fait que, **pour la devanture du commerce au rez-de-chaussée, les panneautages et l'enseigne ne doivent plus empiéter sur les montants à bossages et l'entablement en pierre**, comme c'est le cas aujourd'hui. Une proposition d'amélioration sera soumise à la DMS. Il convient, enfin, de **restaurer ou de stabiliser la couronne de feuilles (apparemment en staff) du médaillon au-dessus de la porte d'entrée et dans les écoinçons de l'encadrement de porte**. Cette intervention se fera sous le contrôle de la DMS

#### Intérieur

Dans son avis de principe, la CRMS demandait de préserver au maximum les éléments intérieurs qui relèvent du patrimoine. Le projet prévoit de supprimer les murs de refend d'1/2 brique situés dans la partie à front de rue car ils sont spatialement difficiles à intégrer dans les nouveaux aménagements. La CRMS ne s'oppose pas à cette intervention, mais demande de **recupérer au maximum les portes existantes qui présentent un intérêt (à déterminer de commun accord avec la DMS) et de les réutiliser dans les nouvelles baies. La proposition sera soumise à la DMS.**

En ce qui concerne les planchers et plafonds anciens, le sacrifice de l'un ou de l'autre s'impose pour pouvoir placer un matériau normé RF 1H entre les étages. Le projet opte pour la conservation des planchers, ce qui permet de maintenir les niveaux de sol, les manteaux des cheminées, etc. Pour ce qui concerne les plafonds seuls ceux du 4<sup>e</sup> niveau sont encore bien conservés. **La Commission souscrit à ces interventions hormis au 4<sup>e</sup> étage où les plafonds doivent être conservés.** Ceci ne devrait pas poser problème étant donné que les deux derniers niveaux seront aménagés en duplex.

Dans son avis de principe, la CRMS s'est interrogée sur la pertinence d'aménager un tout petit studio dans la partie arrière, au 5<sup>e</sup> niveau. Ce logement est maintenu dans le présent projet. Etant donné que le programme est déjà moins dense que la situation existante (les deux appartements existants aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> niveaux deviennent un duplex) et qu'il existe une réelle demande pour ce type de petits logements existe, la CRMS ne s'y oppose pas.

Enfin, la CRMS émet une série de remarques sur le cahier des charges : cf. synthèse du présent avis.

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

A.AUTENNE  
Secrétaire

M.-L. ROGGMANS  
Présidente

Copies à : - B.D.U. – D.M.S. : P. BERNARD  
- B.D.U. – D.U. : M. – Z. VAN HAEPEREN

### Annexe : Historique du bien

Le 31 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 (datation dendrochronologique), c'est-à-dire au lendemain du bombardement français de 1695. La façade n'est pas à pignons comme c'est plus généralement le cas à l'époque. Elle est rythmée de pilastres et sommée d'un bel entablement à l'Antique. Son style relève d'une influence du classicisme à la française tel qu'il se développe sous le règne de Louis XIV, plutôt que du style baroque. Autre fait rare à l'époque de la Reconstruction, la façade est entièrement en pierre blanche.

Le n° 31 se compose de trois volumes, séparés par des murs porteurs. Ces volumes sont particulièrement lisibles en toiture. Le 1<sup>er</sup> volume, parallèle à la rue, se situe dans le prolongement du n° 29. Ce volume correspond vraisemblablement au noyau de 1696. Le second est perpendiculaire à la rue et pourrait être plus tardif, bien que la typologie de sa charpente indique que ce volume remonte lui-aussi à l'Ancien Régime. Le troisième volume, beaucoup plus petit, est très facile à observer au niveau des combles. Il 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 a été réalisé en 1869 au détriment de la hauteur de plafond d'origine du rez-de-chaussée et de l'étage. Les plafonds de ces deux niveaux devaient culminer à l'origine à plus de 4 m 50. Les niveaux de sol de l'entresol et du 2<sup>e</sup> étage actuels remontent à 1869. Tous les éléments visibles actuellement à l'entresol et au 2<sup>e</sup> étage – les amples doubles portes, les moulures des plafonds, les châssis de fenêtre, les cheminées simples en marbre – semblent remonter également à cette époque. Un décor très semblable existe également au 3<sup>e</sup> étage. Ainsi, il paraît vraisemblable que tout le bâtiment ait été rénové à cette époque.

En façade, l'entresol de 1869 avait de toutes petites fenêtres limitées aux allèges des baies de l'ancien 1<sup>er</sup> étage. En 1919, une demande avait été faite à la Ville en vue de l'agrandissement de deux baies de l'entresol au détriment de la corniche du rez-de-chaussée. La Ville de Bruxelles avait refusé pour des raisons esthétiques. Cet agrandissement a été réalisé malgré tout sans autorisation à une date indéterminée (après 1944, mais avant 1980 selon les photos d'archives conservées). Cette intervention dépare la symétrie de l'ensemble de deux maisons.

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 de poutres et de chevrons d'origine sont donc susceptibles de subsister en totalité ou en partie, cachés sous des éléments plus récents.

La partie avant des caves sous voutes à croisées pourrait être antérieure à la maison. Ces caves sont exceptionnelles. La charpente en chêne de la toiture d'origine, avec ses diverses poutres et ses chevrons, est en bon état de conservation.