

**Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale**  
**Monsieur Th. WAUTERS, Directeur**  
**B.D.U. - Direction des Monuments et des Sites**  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1  
**B – 1035 BRUXELLES**

V/Réf. : CJ 2043-0658/07/2012-048 PR  
N/Réf. : JMB/Bxl-2.1735/s.602  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue au Beurre, 29.  
Remplacement des châssis du rez-de-chaussée en façade avant et aménagement des étages en logement.  
**Avis préalable de la CRMS.**  
(Dossier traité par Mlle Coralie Jacques).

En réponse à votre demande du 13/03/2017, réceptionné le 17/03/2017, nous vous communiquons ***l'avis favorable sous réserves*** émis par notre Assemblée en sa séance du 29/03/2017.

*L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 novembre 2003 classe comme ensemble la totalité des immeubles sis rue au Beurre 29, 31 et 33 à Bruxelles.*

#### **SYNTHESE DE L'AVIS CRMS**

La demande porte principalement sur l'agencement des circulations, l'isolation acoustique et incendie et le remplacement des châssis du rez-de-chaussée commercial.

- Concernant les **circulations intérieures** : la CRMS émet un avis favorable car l'actuelle demande constitue une amélioration par rapport au PU de 2013.
- Concernant **l'isolation acoustique et la mise en conformité incendie** : la mise en œuvre des panneaux RF du plafond du 1<sup>er</sup> étage doivent tenir compte des moulures en gorge; la CRMS est favorable à un plafond RF suspendu ou autoportant. Le détail d'isolation acoustique et incendie du plancher du 1<sup>er</sup> étage sera soumis pour approbation à la DMS après les premiers essais de démontage du plancher existant.
- Concernant les **châssis du rez-de-chaussée commercial** : la CRMS n'est pas favorable au placement de trois portes vitrées identiques. Elle demande que la porte de gauche (accès aux étages) soit pleine afin de la distinguer des deux portes vitrées dévolues au commerce et de soumettre les détails d'exécution ainsi que la teinte et les caractéristiques de la peinture des boiseries préalablement à la MS. L'essence des menuiseries en bois sera choisie sur base des garanties de durabilité.
- Concernant les **garde-corps en façade arrière** : la CRMS demande que le modèle et la teinte soient soumis pour approbation à la DMS.

La demande vise à apporter des améliorations au projet précédent qui a fait l'objet d'un permis unique (04/PFU/383616 délivré le 8 février 2013).

En 2010, la mise en place d'un faux plafond et le remplacement du carrelage au rez-de-chaussée ont été réalisés en infraction. Afin d'obtenir l'autorisation de réouverture de son commerce, le propriétaire a signé

un engagement envers la Ville de Bruxelles pour la restauration complète de l'immeuble comprenant un accès direct vers les étages pour y aménager des logements.

La CRMS a émis un avis de principe en sa séance du 6 octobre 2010. Elle a ensuite émis un avis conforme en sa séance du 12 septembre 2012, qui a été suivi par la délivrance du permis 04/PFU/383616 en date du 8 février 2013. L'objet de la demande était :

- La restauration de l'enveloppe (toitures, charpentes, façades avant et arrière) ;
- L'aménagement des étages en trois appartements ;
- L'aménagement d'un accès direct en façade avant pour les étages.

La restauration des toitures et charpentes ainsi que de la façade avant a été réalisée dans le courant de 2015, lors de la première phase de travaux.

### **Analyse de la demande**

La demande porte principalement sur l'agencement des circulations, la mise en conformité incendie ainsi que le remplacement des châssis du rez-de-chaussée en façade avant.

#### Cage d'escalier

Actuellement les étages sont desservis par un escalier droit le long du pignon gauche menant au premier étage et ensuite par un escalier en vis menant au deuxième étage. Aucun de ces escaliers ne semble d'origine ; ils dateraient tous deux de 1923. Cependant, l'escalier en vis pourrait avoir été déplacé en 1954. Le projet du PU délivré en 2013 prévoit le maintien de l'escalier droit du rez-de-chaussée mais le remplacement de l'escalier en vis par un escalier balancé à deux volées pour desservir le deuxième étage.

L'actuelle demande ne souhaite pas mettre en œuvre ce nouvel escalier mais maintenir la situation existante en conservant donc l'escalier en vis qui est manifestement encore restaurable. En effet, l'escalier projeté du PU délivré en 2013 était destructeur (démolition d'une partie du plancher d'origine) et mal positionné car il ne permettait pas l'évacuation en toute sécurité des personnes en cas d'incendie (l'évacuation de l'*achterhuis* n'aurait été possible que par la traversée d'une chambre d'un appartement privé du premier étage et/ou la traversée du commerce occupant le rez-de-chaussée ; pas de place pour installer un exutoire de fumées). Enfin, l'accès à la cave aurait été rendu impossible par les usagers des étages.

La CRMS soutient la proposition qui consiste à assurer une meilleure sécurité incendie et qui permet une meilleure autonomie des espaces. L'indépendance des espaces permet une plus grande polyvalence d'occupation et donc des affectations futures plus aisées.

#### Cloisons et planchers RF

L'actuelle demande prévoit la mise en place de cloisons et planchers RF afin d'assurer la sécurité des espaces et la bonne évacuation du bâtiment en cas d'incendie. Les cages d'escaliers et les couloirs des chemins d'évacuation seraient donc encloisonnés de parois RF 1h et munis de portes FR 1/2h.

Toutes les cloisons séparant le commerce des espaces accessibles par les occupants des étages et de l'*achterhuis* seraient également RF 1h et munies de portes RF 1/2h.

Le plafond du commerce est déjà muni d'un faux plafond.

Concernant les planchers des étages, il est prévu de placer un isolant acoustique entre les gîtes, une étanchéité par-dessus le plancher d'origine en cas de dispersion de liquide et un nouveau plancher ; cette surépaisseur sur le plancher ne dépasserait pas les 3cm.

La surépaisseur du complexe du plancher du premier étage est plus importante (5,4cm) que pour les planchers du deuxième et troisième étage. Cette épaisseur de 2,5cm supplémentaire est dû au fait que l'isolation acoustique n'est, dans ce cas, pas mise en œuvre entre les gîtes mais par-dessus le plancher du premier étage. En effet, le plafond du rez-de-chaussée présente des éléments de mouluration datant probablement de 1923, actuellement masqués par un faux plafond. Le PU de 2013 avait précisé qu'il fallait conserver les éléments moulurés du plafond malgré le fait que ces éléments n'étaient pas visibles. L'isolation acoustique entre les gîtes ne pouvait se faire qu'après démontage complet du plancher, ce qui représentait des travaux trop conséquents.

Les cloisonnements RF des chemins d'évacuation et du commerce ainsi que l'isolation acoustique et le panneautage RF des planchers prévus sont nécessaires et réversibles.

Le plafond du premier étage est orné par endroit de moulures en gorge. La mise en œuvre des panneautages RF pour ce plafond n'est pas compatible avec la conservation de ces moulures en gorge.

Il est dès lors proposé qu'aux endroits où ces gorges sont encore présentes les panneautages RF soient mis en œuvre sous forme d'un faux plafond suspendus comme pour le rez-de-chaussée.

La CRMS approuve les améliorations de confort et la mise en conformité incendie des étages qui visent à les rendre habitables.

La solution proposée pour l'isolation acoustique du plancher du premier étage est un bon compromis afin d'éviter le démontage du plancher. Cependant, ce plancher du premier étage n'est pas d'origine. La CRMS suggère d'étudier les possibilités de démontage du plancher en cours de chantier et de déterminer l'option d'isolation acoustique (entre les gîtes ou par-dessus le plancher) en fonction des résultats des essais de démontage et de l'intérêt du plancher.

La mise en œuvre des panneaux RF du plafond du premier étage ne peut impliquer la démolition ou l'entame des moulures à gorge présentes à certains endroits. A cet égard, l'option du faux plafond pour ce plafond du premier étage, entièrement réversible, peut être approuvée.

#### Châssis du rez-de-chaussée de la façade avant

Le PU de 2013 prévoyait le remplacement de la baie à guillotine de droite par une porte afin de permettre un accès séparé du commerce pour les étages. La porte reprenait les proportions générales de la porte visible sur le plan de la situation existante du permis délivré en 1923. Cependant la porte proposée était peu cohérente par rapport aux huisseries des baies voisines. Dans un souci de cohérence le nouveau demandeur propose de remplacer les deux autres châssis de la devanture par le même modèle de porte que celui proposé pour le nouvel accès : il y aurait donc trois portes identiques. Le modèle proposé correspond au modèle du PU de 2013 (porte vitrée traditionnelle à double vantail avec imposte).

La CRMS n'approuve pas le parti des trois portes vitrées identiques : elle estime qu'il s'agirait d'une composition peu adéquate ne bénéficiant d'aucune référence historique et entravant la lisibilité des fonctions (confusion entre entrée logement et commerce). Dans un souci de distinguer les deux portes prévues pour le commerce de la porte de gauche pour accéder aux étages, **la CRMS demande de prévoir une porte pleine pour cette dernière.**

En outre, le dessin de détail de châssis doit être amélioré en s'inspirant davantage des modèles et profilés de ce type de menuiserie traditionnelle. Les nouveaux détails d'exécution seront soumis pour approbation à la DMS avant la mise en production des boiseries. L'essence de ces menuiseries en bois sera choisie sur base des garanties de durabilité (densité et séchage) fournies par le menuisier. Comme aucune indication n'a été proposée pour les couleurs, la CRMS demande que la teinte et les caractéristiques de la peinture soient soumises pour approbation à la DMS avant la mise en œuvre.

#### Pose de garde-corps en façade arrière et restauration/reconstitution de tablettes

La hauteur des allèges de la façade arrière n'est pas suffisante pour répondre aux normes de sécurité qui imposent une hauteur de 110 cm. La pose de garde-corps est donc nécessaire. Le projet prévoit des barres en acier thermolaqué horizontales.

Les tablettes de fenêtre seront restaurées. Les éléments absents du dernier étage seront reconstitués sur base des tablettes existantes aux étages inférieures. La CRMS approuve cette proposition et demande que le modèle et la couleur soit préalablement soumis à la DMS pour approbation.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente