



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Madame Bety WAKNINE

Directrice générale

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2043-0770/09/2019-024 PR (corr. DPC : A. Totelin)

Réf. NOVA : 04/PFU/1695847 (corr. DU : C. Barboza)

Réf. CRMS : AA/EB/BXL21964_644_Madeleine_31

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : BRUXELLES. Rue de la Madeleine, 31.

Demande de permis unique portant sur le rehaussement du plancher entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage en façade arrière.

Avis conforme de la CRMS

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 05/09/2019, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 02/10/2019.

Étendue de la protection

Le bien concerné par la demande est classé comme monument avec son voisin du n° 29 par l'arrêté du 12/06/2008 en raison de leur intérêt historique, artistique et archéologique. Par ailleurs, sa façade est comprise dans la zone de protection de la Devanture Marjolaine sise au n° 7 de la rue de la Madeleine. L'immeuble est également situé dans la zone tampon Unesco de la Grand-Place. Pour finir, il se trouve en ZICHEE le long de l'axe structurant de la rue de la Madeleine.

Historique et description du bien

L'immeuble situé au n° 31 de la rue de la Madeleine forme un ensemble avec son voisin de droite, 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



Fig. 1. Vue des nos 31 et 29 rue de la Madeleine. © CRMS, 2019.

1/4



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

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 4,50 m). 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^e 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^{er} étage. En 1919, un permis a été demandé pour agrandir ces fenêtres. À 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^{ème} 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 voûtes 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.

Historique de la demande

Pour mémoire, le n° 31 rue de la Madeleine a fait l'objet d'un permis unique, délivré en 2014, pour des travaux de stabilité au niveau des caves et en sous-œuvre (04/PFU/496500).

Une autre demande a ensuite été introduite pour le réaménagement des 6 logements existants et la création d'un duplex aux deux derniers niveaux. **L'avis de principe de la CRMS du 24/06/2015** (GM/BXL2.1964/s.572) pointait notamment un problème urbanistique au niveau des logements de l'entresol qui présentaient une hauteur sous plafond de moins de 2,20 m alors que le RRU (Titre II, Chap. II, art. 4) prescrivait, et prescrit toujours, une hauteur minimum sous plafond des locaux habitables de 2,50 m. La Commission suggérait donc « la création, du côté de la rue, d'un duplex se développant à l'entresol et à l'étage du dessus ». Cette alternative a été suivie dans le dossier définitif. Le projet prévoyait également de vitrer une partie du plancher du 2^{ème} étage afin d'apporter un meilleur taux d'éclairément à l'entresol mais cette proposition n'a pas rencontré l'avis favorable de l'Assemblée.

Le permis 04/PFU/590762 pour l'aménagement de 7 logements (2 duplex, 1 studio et 4 appartements 1 chambre), la mise en conformité des techniques spéciales, la restauration de la façade à rue, la restauration des châssis en façade à rue avec insertion d'un vitrage isolant ainsi que la restauration et l'isolation de la toiture a été délivré le 11/05/2017 suite à **l'avis conforme favorable sous réserves** émis par la CRMS en séance du **09/11/2016** (GM/BXL2.1964/s.595).

Pour des raisons de faible hauteur sous plafond et de manque d'éclairément naturel, le permis susmentionné n'autorisait pas l'aménagement du logement prévu dans la demande, au niveau du volume arrière, à l'étage entresol (appartement 1 sur les plans). Il imposait dès lors que cet espace soit utilisé comme étage de stockage et/ou de détente pour le personnel du magasin du rez-de-chaussée.

Une partie des travaux d'aménagement des logements est en cours. Ces travaux portent sur :

- les 2 duplex :
 - o 1^{er} et 2^{ème} étages (appart. 2),



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

- o 4^{ème} étage et combles (appart. 6) ;
- les 2 appartements 1 chambre :
 - o 3^{ème} étage (appart. 4 et 5) ;
- le studio
 - o 4^{ème} étage (appart. 7).

Les espaces prévus pour aménager l'appartement 1 chambre de l'entresol (appart. 1), non autorisé par le permis 04/PFU/590762, et l'appartement 1 chambre du 2^{ème} étage (appart. 3) sont en attente. La présente demande porte sur ces espaces.

Analyse de la demande

La présente demande porte sur le rehaussement du plancher de la partie arrière du 2^{ème} étage d'environ 30 cm pour trouver une hauteur sous plafond conforme de 2,50 m au niveau du 1^{er} étage (niveau entresolé) et non plus de 2,20 m. Le 2^{ème} étage verrait ainsi sa hauteur sous plafond réduite d'environ 3,50 m à 3,20 m. Cette rehausse impacterait l'escalier et les fenêtres. Elle imposerait la création de deux marches pour accéder à l'appartement 3 (2^{ème} étage-arrière). Par ailleurs, l'allège des fenêtres du 2^{ème} étage étant diminuée d'une trentaine de centimètres, il est prévu le remplacement des châssis en façade arrière. Les dimensions de baie seraient conservées, tandis que les châssis existants seraient remplacés par des châssis dont les profils imitent ceux de l'existant, avec une partie vitrée fixe dans le bas pour obtenir une allège de 1,10 m et résoudre le problème sécuritaire.

Avis

L'Assemblée est d'avis que l'aménagement d'un logement au niveau de l'entresol à l'arrière du bien est souhaitable. Elle souscrit donc à la proposition faisant l'objet de cette demande afin de permettre son habitabilité. Dans le même ordre d'idée, pour permettre un niveau d'éclairément naturel suffisant à la pièce de vie de l'appartement de l'entresol, elle **ne s'oppose pas à un éventuel agrandissement de la baie donnant sur cet espace** (dimensions actuelles : environ 1,6 m x 1,2 m) **par l'abaissement de son allège et la rehausse de son linteau.**

Par ailleurs, la Commission regrette le manque de précisions et de rigueur des documents graphiques fournis (plans, coupes) qui ne permettent pas de juger de la conservation des éléments intérieurs situés au 2^{ème} étage (manteau de cheminé, menuiserie intérieure). Elle rappelle que le bien est classé en totalité et demande donc que ces éléments soient conservés malgré la rehausse du plancher.

En conclusion, la Commission émet un **avis favorable moyennant les conditions suivantes** :

- Pour des raisons esthétiques, les nouveaux châssis en façade arrière (2^{ème} étage et entresol si agrandissement de la baie) ne disposeront pas d'une partie basse fixe, mais bien d'une imposte fixe. Pour assurer la sécurité des occupants, ces baies seront équipées d'une rambarde discrète fixée dans les ébrasements ;
- Les détails d'exécution des nouveaux châssis et rambardes (façade arrière) seront soumis à l'approbation préalable de la DPC ;
- La totalité des éléments intérieurs (cheminée, porte, etc.) seront remontés et conservés *in situ*. Ils sont en effet protégés par l'arrêté de classement du bien en totalité ;
- Les matériaux de la partie de plancher démonté seront, dans la mesure du possible, réutilisés pour former le nouveau plancher.

Veuillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE

C. FRISQUE



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

c.c. BUP-DPC : A. Totelin, S. Valcke et H. Lelièvre ; BUP-DU : C. Barboza et J. Doignies