

Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
Direction de l'Urbanisme - A.A.T.L.
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 04/PFU/207753 (DU)
PP2043-0788/02/2009-407PR
RT Madeleine 19-27 23.01.09 (DMS)
N/réf. : gm/BXL2.1379/s.457
Annexe : 1 dossier + 4 exemplaires du complément

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue de la Madeleine 13, 19-27 – rue des Eperonniers 22. Hôtel le XVIIe. Extension et restauration/rénovation. **Avis conforme.**

En réponse à votre demande du 26/02/2009, réceptionnée le 27/02/2009, et après avoir reçu les compléments d'information demandés (réceptionnée le 25/05/09), nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 27 mai 2009 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un **avis conforme favorable sous réserve**.

La demande porte sur la restauration et l'extension de l'hôtel *Le XVIIe* et l'aménagement de logements dans les maisons classées situées aux n°s 21-23 de la rue de la Madeleine ainsi que dans des bâtiments non-classés situés en intérieur d'îlot et dans la maison de la rue des Eperonniers 22.

Lors de sa séance du 18 mars 2009, la CRMS ne s'était pas prononcée définitivement sur la demande de permis unique en raison de nombreuses questions et lacunes que posait le dossier introduit. En conséquence, elle demandait au maître de l'ouvrage et à l'auteur de projet d'introduire un complément d'étude sur certains points ainsi que de modifier certaines options. Cette demande de complément a également fait l'objet de plusieurs réunions intermédiaires. Le complément introduit répond à la plupart des questions formulées par la CRMS. Certains points restent toutefois difficilement acceptable ou doivent être davantage précisés. Ceux-ci font dès lors l'objet d'une série de réserves qui devraient conditionner le permis unique.

Pour ce qui concerne les réponses auxquelles la CRMS peut souscrire, celles-ci portent essentiellement sur les aspects suivants :

-Des recherches historiques ont été menées en archives afin de mieux documenter l'évolution du bâti existant. En outre, un examen *in situ* du bâti a également permis de mieux comprendre cette évolution. Ces recherches ont conduit le demandeur à prendre comme époque de référence pour son projet le début du XIXe siècle. Cette option est particulièrement importante pour le choix des modèles des nouveaux châssis et le dessin des vitrines. **La Commission accepte que l'on se réfère à cette époque de référence, notamment pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments.** Ce choix a l'avantage d'améliorer les proportions de la baie de l'entresol du n°23 et de permettre de reconstruire le pilastre qui flanque cette façade du côté droit. Il permet également de souligner le parcellaire tout en respectant l'identité de chaque maison individuelle (notamment au niveau des modèles de châssis).

- Le demandeur accepte de limiter les marquises au rez-de-chaussée et d'enlever ces éléments aux étages. **La Commission se réjouit de cette évolution et demande à la DU/DMS de bien vérifier la suite qui sera donnée à cet engagement.**

- Un inventaire photographique des châssis existants des n°s 21-23 de la rue de la Madeleine a été effectué. L'ensemble des châssis du n°21 étant en PVC, **la CRMS ne s'oppose évidemment pas à leur remplacement par des nouveaux modèles en bois, tel qu'il est proposé.** Pour ce qui concerne le n°23, il s'avère que les châssis en bois existants sont également relativement récents et sans intérêt particulier. En outre, leur modèle ne correspond pas aux modèles qui caractérisent l'époque de référence choisie (châssis à grandes divisions au lieu des petites divisions visibles sur la gravure de 1802). **La CRMS accepte donc leur remplacement par des nouveaux châssis en bois (cf. aussi infra).** Elle signale toutefois la présence de deux châssis anciens (de récupération) dans l'annexe arrière du n° 23. Elle invite l'auteur de projet à maintenir ces châssis et de les restaurer dans les règles de l'art car il s'agit de rares exemples de châssis anciens dans les maisons concernées.

- Les enduits/cimentages existants ont été mieux documentés ainsi que les interventions prévues pour les réparer/restaurer. La Commission accepte les nouvelles propositions à ce sujet et souscrit aux teintes retenues pour les enduits et les châssis (blanc- blanc cassé).

- La création d'une liaison visuelle dans le mitoyen entre les n°s 25 et 27 de la rue de la Madeleine a été enlevée du projet, comme demandé par la CRMS.

- Pour ce qui concerne l'aménagement du bar au rez-de-chaussée et à l'entresol du n°23, il s'agit d'espaces qui ne font pas partie du classement. Les nouveaux percements se situent, en outre, dans un plancher relativement récent, sans intérêt particulier. La CRMS ne s'oppose, dès lors, pas à l'aménagement proposé.

- L'aménagement des salles de bains dans les combles des n°s 21 et 23 n'a pas été revu. Il s'est, en effet, avéré que le déplacement de la salle de bain vers l'étage du dessous hypothéquerait fortement l'aménagement rationnel des appartements et la mise en valeur des espaces. En outre, toutes les précautions seront prises pour assurer une bonne ventilation des combles et pour maintenir la lisibilité de la charpente. Dans ce cas précis et dans ces conditions, la CRMS peut donc souscrire à l'aménagement proposé.

- Des relevés des planchers ont été effectués montrant qu'ils présentent des flèches importantes à tous les étages en raison d'un affaissement du mur mitoyen entre les n°21 et 23. Considérant l'importance de ces flèches, la CRMS accepte l'intervention proposée, à savoir le dédoublement du plancher existant par un nouveau plancher. Cette intervention est réversible et permet d'intégrer les techniques sans devoir intervenir sur des éléments classés. **La Commission**

demande toutefois de soumettre préalablement à la DMS les résultats de l'étude de stabilité qui devra encore documenter de manière précise les contraintes admissibles sur les planchers existants.

- d'autres postes du cahier des charges, notamment ceux relatifs à la restauration des moulures en façade, l'encadrement ancien de la vitrine du n°21, les linteaux, etc. ont également été revus selon les remarques de la CRMS.

Réserves sur les parties classées

Si la plupart des réponses introduites sont donc satisfaisantes et peuvent être acceptées, la CRMS formule toutefois encore certaines réserves sur des aspects qui restent peu pertinents pour le patrimoine ou qui doivent encore faire l'objet de précisions auprès de la DMS.

- Les divisions des nouveaux châssis du n°21 ne correspondent pas entièrement à celles du document de référence (nombre de divisions des châssis; divisions du châssis de lucarne qui semblait avoir été muni d'une imposte ?). ***La CRMS demande de poursuivre la recherche sur ce point afin de se rapprocher au maximum à cette situation. Elle demande également d'être très attentif aux détails d'exécution de ces châssis et de limiter au maximum la section des petits bois.***

- Pour ce qui concerne le vitrage, les différentes valeurs U des façades avant et arrière ont été jointes au dossier. Celles-ci montrent que l'utilisation du verre HPI de Van Ruysdael (valeur U de 1,5) devrait être exclue dans certains cas. ***La Commission demande de préciser, en fonction de ces données, quels vitrages seront utilisés in fine (simple vitrage isolant van Ruysdael ? Vitrage feuilleté ?). Elle demande également d'utiliser des vitrages qui permettent de réaliser des vrais petits bois tout en réduisant au maximum leurs sections.***

- ***Des échantillons de la mise en peinture des châssis et du parement des façades classées doivent être présentés à la DMS avant le début des travaux. En outre, la nature des peintures doit être précisée en fonction des différents supports (cimentage, enduit à la chaux).***

- ***La CRMS ne peut pas souscrire à la création de « regards » dans le mitoyen entre le n°21 et 23.*** Elle estime, dans ce cas précis, que ces éléments ne sont pas nécessaires pour le bon fonctionnement du bar et demande de conserver au maximum le parcellaire ancien. Il ne s'agit non plus d'une intervention entièrement réversible (la maçonnerie ne pourrait pas être réparée de manière toute à fait identique). Enfin, l'étendue de ces ouvertures pourrait difficilement être maîtrisée lors des travaux et après. Pour ces raisons, la CRMS demande de renoncer à cette intervention.

Réserves sur les parties non-classées

De manière générale, la CRMS accepte les réponses qui ont été introduites pour ce qui concerne les parties non-classées. ***Toutefois, elle s'interroge sur la pertinence d'aménager la porte d'entrée du n°22 de la rue des Eperonniers en recul (s'ouvrant vers l'extérieur), comme il aurait été demandé par le SIAMU.*** En effet, si une proposition semblable peut être acceptée pour le n°21 de la rue de la Madeleine, car à cet endroit elle est appuyée à par une situation historique documentée, la CRMS s'interroge sur la nécessité de ce type de dispositif dans le n°22 de la rue des Eperonniers. Cette maison sera, en effet, affectée en surface commerciale ainsi qu'en logement pour son exploitant. La CRMS remarque qu'à Bruxelles, les maisons présentant une typologie semblable et réunissant le même type d'affectations sont nombreuses et rarement pourvues d'un tel sas en recul. La proposition de fermer l'entrée en recul par une grille semble, en outre, contradictoire avec la volonté d'avoir une porte d'entrée qui s'ouvre

vers l'extérieur car la grille s'ouvrira quant à elle quand-même vers l'intérieur. Ce point devrait donc être réétudié.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST
Président f.f.

c.c. à : AATL – DMS (Ph. Piéreuse)