



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction Générale  
**Madame Bety Waknine**  
**Directrice Générale**

Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry Wauters**  
**Directeur**

Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

*Envoi numérique uniquement (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19.*

Réf. DPC : 2043-0090/01/2019-405PR (corr. DPC : A. EVEN)

Réf. NOVA : 04/PFU/1726712 (corr. DU : D. SOURBI, F. EKILA)

CRMS : AA/ BXL21163\_653bis\_Laines\_50

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 17/04/2020

**Objet : BRUXELLES. Rue aux Laines 50 - Demande de permis unique portant sur la division d'un logement unifamilial en trois unités de logements, la rénovation de la façade avant à l'identique, la transformation de la façade arrière - Avis conforme de la CRMS**

Madame la Directrice Générale,  
Monsieur le Directeur,

En réponse à votre demande du 15/03/2020, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 08/04/2020.

Étendue de la protection

L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/06/1984 classe comme monument les façades et toitures avant des immeubles sis aux n° 4 à 56 de la rue aux Laines à Bruxelles. Le bâtiment est également situé dans le périmètre de la zone de protection du Palais d'Egmont, classé comme ensemble par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/09/2003.



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



vue depuis la rue aux Laines  
situation existante



vue depuis le parc d'Egmont  
situation existante



### Historique et description du bien

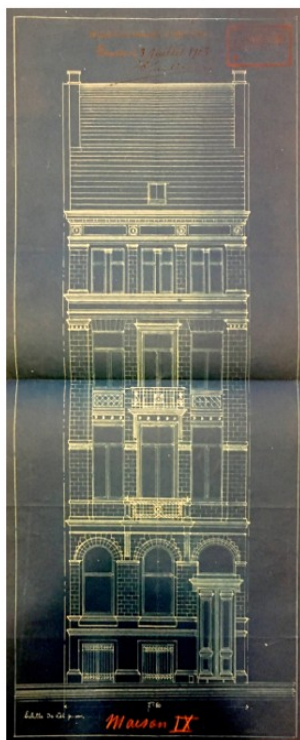
Au début du 20<sup>ème</sup> siècle, le duc Englebert-Marie d'Arenberg commande la construction de 26 maisons bourgeoises sur le côté Sud de la Rue aux Laines. Construites en 1902, 1903 et 1906, elles sont l'œuvre de quatre architectes : Low (n° 4 à 34 et 46 à 54), Gellé et Prémont (n° 36 à 40), Poels (n°42) et Damman (n°44). Ces maisons, de gabarit, d'implantation et d'esthétiques similaires créent un ensemble avant tout cohérent même si chaque bâtisse se distingue par quelques détails particuliers. Elles adoptent un style éclectique d'inspiration classique et néo-renaissance. Leurs plans sont identiques : caves hautes, trois niveaux plus un niveau d'attique ou mansardé, deux travées inégales ou trois travées. Les façades sont pour la plupart en pierre blanche avec des insertions de pierre bleue.

« Après la première guerre mondiale, la ville acquiert le tout, le domaine et ses constructions. Elle ouvre le parc au public et vend quelques années plus tard le palais d'Egmont au ministère des Affaires étrangères. Mais les maisons, elles, vieillissent, plutôt mal d'ailleurs, et en 1975 un promoteur se montre très intéressé par l'îlot. Cette éventualité scandalise l'opinion publique et finalement la Régie de l'agglomération bruxelloise achète vingt-deux maisons. Aujourd'hui, plusieurs d'entre elles appartiennent à des particuliers » (Extrait notice Brugis).

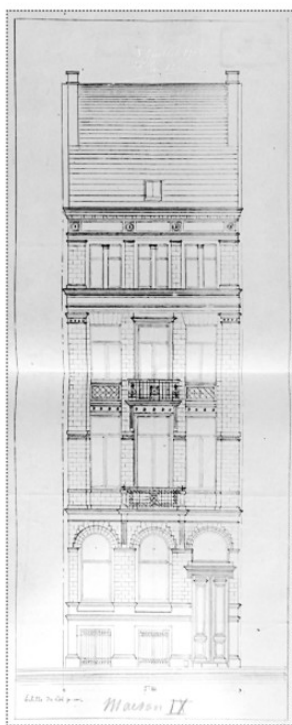
L'immeuble sis au n°50, œuvre de l'architecte Low, est construit entre 1903 et 1905 et fait partie de cet ensemble éclectique de 26 maisons (N°4 à 56), dont les façades et les toitures avant sont classées depuis 1984. Suite au rachat du n°50 par un particulier, un permis est délivré en 1983 (selon les plans de l'architecte Rombouts) pour rénover et transformer le bien : transformation des niveaux R+2 à R+4 en triplex et installation d'un ascenseur.



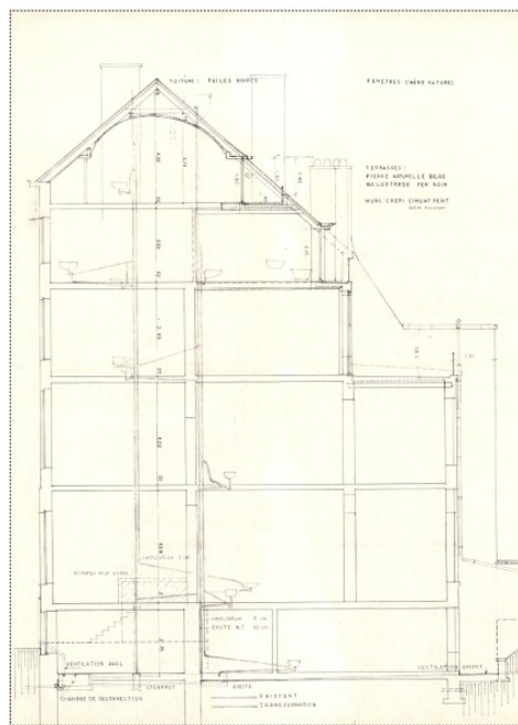
COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



façade à rue  
demande de permis de 1903  
Sources: archives de la Ville de Bruxelles



façade à rue  
demande de permis de 1903



coupe  
demande de permis de 1982

### Historique de la demande

Le bien n'a jamais fait l'objet d'un dossier « Travaux » au sein de la Direction du Patrimoine Culturel ni d'avis de la CRMS. Aucune consultation préalable n'a eu lieu dans le cadre de ce dossier.

### Analyse de la demande et Avis

La présente demande porte sur la division d'un immeuble de logement unifamilial, situé au n°50 de la rue aux Laines à Bruxelles, en trois unités de logement distinctes. Le projet prévoit la restauration de la façade classée, une amélioration globale des performances énergétiques du bien par la mise à jour des installations techniques et une isolation de certaines parois (dalle de sol, toiture et, partiellement, façade arrière), et la transformation d'éléments intérieurs en vue de la division de logements.

### Division en 3 logements et interventions dans la zone de protection du Parc d'Egmont

La division en trois appartements s'organise ainsi : un duplex (Rez et R-1), un appartement 1 chambre (R+1) et un triplex 3 chambres (R+2 à R+4). Précisons que le permis octroyé en 1983 a déjà autorisé la création du triplex. Ce réaménagement s'accompagne d'une modification des circulations avec la création d'une nouvelle cage d'escalier commune.

Une extension du volume arrière est prévue au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol qui s'aligne sur l'annexe existante et dépasse de 16cm le mitoyen le plus profond (n°48) par l'ajout de l'isolant et de la finition. Cette extension augmente la superficie habitable du duplex (Rez et R-1). Les dimensions des châssis et la composition de la travée de gauche sont modifiées, changeant ainsi la lecture de la façade. Un enduit de « finition minérale de teinte claire » sera appliqué sur l'ensemble des maçonneries tandis que les châssis, en partie renouvelés, ainsi que les ferronneries seront peints de teinte sombre. Au niveau du

3/10



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

versant arrière de toiture, la partie basse est ouverte plus largement pour agrandir la terrasse existante, tandis que des panneaux photovoltaïques sont placés en partie haute.

*Si la façade et le versant de toiture avants sont restaurés dans leur état d'origine - la CRMS s'en réjouit - la division du logement unifamilial en trois unités de logements entraîne toutefois d'importantes modifications en façade arrière et à l'intérieur (démolition de l'escalier, nombreux réaménagements intérieurs et cloisonnements...) portant atteinte à la qualité patrimoniale du bien. **La CRMS ne souscrit pas à l'ampleur des interventions et demande d'adopter une attitude plus respectueuse du patrimoine à l'intérieur et à l'arrière. Bien que non classées, ces parties de la maison ont aussi une valeur patrimoniale. L'arrière de l'immeuble est en outre situé dans le périmètre de la zone de protection du Palais d'Egmont, classé. La CRMS n'est pas favorable à la modification du versant de toiture, qui fait perdre la lisibilité du versant de toiture, ainsi qu'à la modification de la composition (organisation et dessins de châssis) de la travée de gauche, perdant l'homogénéité de traitement des façades arrières. La CRMS souhaite également que les châssis conservent une teinte claire, similaires à l'existant et aux maisons voisines.***

*Lors de l'achat des maisons rue aux Laines (n°12 à 54) par la Régie dans les années 1980, des prescriptions avaient été établies, tant pour les travaux relatifs aux maisons que pour les façades arrières, toutes visibles depuis le Parc d'Egmont classé. Comme la CRMS le précisait dans le cadre d'un avis du 07/11/2018 pour un bien situé au n°26 de la rue (BXL21007\_628\_laines\_26), l'objectif de ces prescriptions était que les façades arrières, toutes visibles à partir du parc d'Egmont classé soient rénovées ou transformées de manière homogène avec respect pour la hauteur de corniche, le gabarit, la profondeur de bâti, le jeu des volumes et la différence de hauteur de travées.*

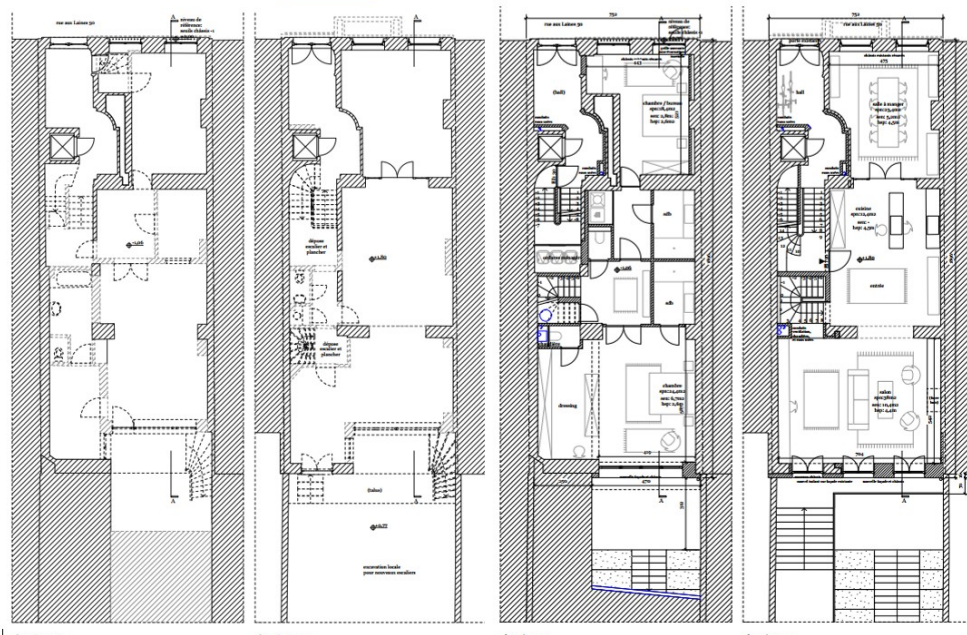
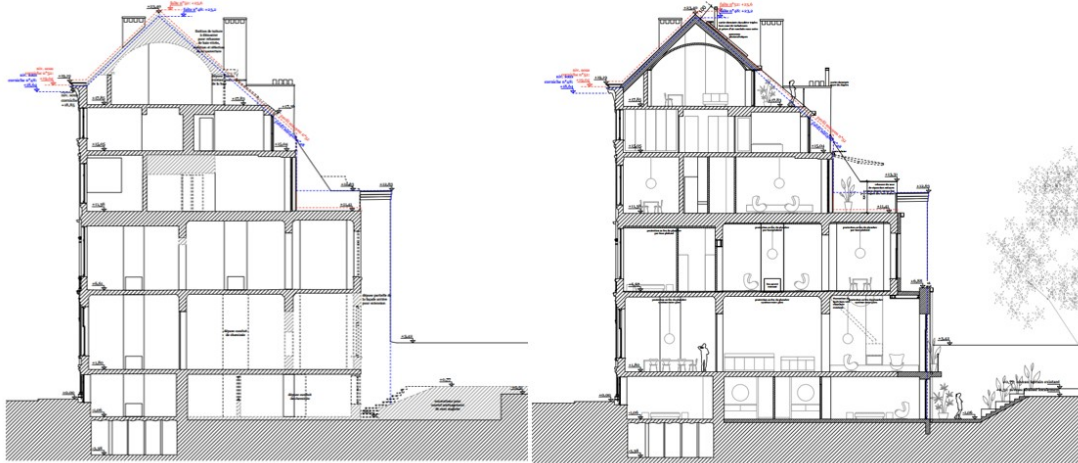
*Pour ce qui est de l'extension des étages inférieurs, la CRMS ne s'y oppose pas, ces modifications n'étant pas visibles depuis le Parc d'Egmont. La CRMS ne s'oppose pas non plus à la pose de panneaux photovoltaïques, ceux-ci s'inscrivant dans le pan de toiture, à condition que la tonalité s'apparente au maximum à celle du revêtement de toiture.*







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



**Interventions sur les parties protégées**

**Les menuiseries**

1. Les châssis sont généralement en bon état, seuls les bas de châssis ont souffert d'un manque d'entretien. Le cahier des charges prévoit le remplacement complet des bas de châssis endommagés, que ceux-ci soient découpés à la scie circulaire, à l'horizontale, et que les nouvelles pièces de bois soient fixées à la colle et vissées.



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

*D'après l'inventaire photographique des châssis, l'état des bas de châssis ne semble pas justifier un remplacement systématique de l'ensemble des bas de châssis. La CRMS demande d'effectuer un état des lieux en début de chantier avec l'entreprise afin de définir quelles pièces doivent être remplacées entièrement ou restaurées localement. La restauration des châssis ne pourra commencer que lorsqu'un plan de localisation des interventions sera validé par la DPC.*

2. Le projet prévoit de raccourcir le châssis de la porte-fenêtre du 1er étage de 5cm en raison du placement d'un nouveau revêtement de plancher intérieur (complexe acoustique et finition). A cette fin, les montants verticaux seraient disjoints puis ré-assemblés.

*La CRMS n'est pas favorable à cette option, trop interventionniste, et demande que l'auteur de projet envisage d'autres solutions pour améliorer l'isolation acoustique entre les étages sans entamer la matérialité des menuiseries anciennes, comme par exemple, une intervention au niveau du plafond de l'étage inférieur.*

3. Le châssis de la porte-fenêtre du 2<sup>ème</sup> étage a été remplacé (lors de la campagne de travaux de 1983 ?) par un châssis de format inadéquat, le bas de châssis étant fixe. Le châssis actuel ne permet plus un accès direct au balcon. La quincaillerie semble, quant à elle, avoir été conservée et modifiée/adaptée au châssis. Le projet prévoit de le remplacer par un châssis neuf, en bois lamellé-collé « dont la géométrie et les détails se rapprochent des autres châssis existants ». Le dossier ne précise pas le type de quincaillerie prévue pour le nouveau châssis.

*Les plans détaillés de ce nouveau châssis montrent des moulurations, détails, sections,... qui diffèrent des châssis existants, plus particulièrement de la porte-fenêtre du 1er étage. La CRMS souhaite que ce nouveau châssis soit une copie plus fidèle du châssis de la porte-fenêtre du 1er étage, que la quincaillerie soit conservée et, dans la mesure du possible, modifiée et adaptée pour être replacée sur le nouveau châssis.*

4. Le projet prévoit le remplacement de l'ensemble des vitrages par du double-vitrage mince de type float (4/9/4 – 17mm) pour l'ensemble des châssis, excepté les portes-fenêtres dans lesquels du verre sécurit est inséré. Les battées sont élargies et des parecloses en chêne sont prévues pour remplacer le mastic.

*Les vitrages n'étant plus d'origine et les sections des châssis permettant l'insertion de ce double-vitrage, la CRMS est favorable à cette modification qui apporte une amélioration des performances énergétiques des châssis pour autant que l'on veille à ce que la valeur U des vitrages ne perturbe pas l'équilibre hygrométrique au point d'entraîner la formation de condensation sur d'autres surfaces du local où elle n'est pas souhaitable : sur les châssis, autour des baies, dans les angles des murs avec le plafond, ...*

L'ajout de joints de calfeutrage en silicone est également prévu afin d'améliorer l'étanchéité à l'air des châssis. Ceux-ci seront placés dans l'encadrement fixe, la butée et dans la partie creuse de la gueule de loup.

*La CRMS est favorable à cette amélioration mais proscrit le placement de joints de calfeutrage dans le creux des gueules de loup, ce système étant déjà étanche et efficient en lui-même. L'ajout d'un joint dans le creux de la gueule de loup ne serait ni efficace ni durable.*

Trois impostes (C-0-3 ; C-1-3 ; C-2-3) sont actuellement aveugle en raison de la présence d'un faux-plafond intérieur. Le projet prévoit de supprimer ces faux-plafonds et de remplacer un vitrage transparent.

*Ces modifications sont bénéfiques pour le bâtiment. La CRMS y souscrit.*

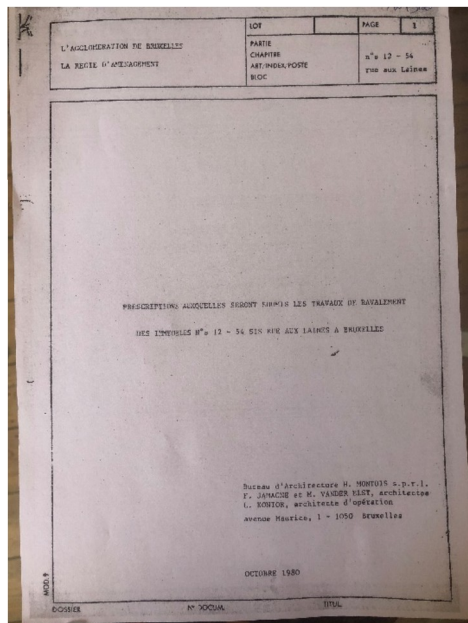


## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

5. Le dossier vise la modification de la couleur des châssis de la façade avant, actuellement de teinte beige claire, par une teinte gris sombre. D'après le dossier, les zones dans lesquelles la peinture est écaillée ne laissent pas apparaître de couches antérieures qui permettraient de retrouver une teinte plus ancienne et les plans de 1903 ne reprennent pas d'informations concernant la teinte d'origine des châssis. La note d'intention précise qu'aujourd'hui, l'ensemble des 26 maisons ne présente pas d'unité concernant les teintes des profilés de châssis, mais une nette majorité d'entre-elles, à savoir 18, présentent des teintes sombres, alors que 8 présentent des teintes claires. Les châssis du rez-de-chaussée sont équipés d'anciens volets roulants en bois qui seront également remis en peinture dans la même teinte que l'ensemble des châssis.

*Un cahier des charges établi par l'Agglomération bruxelloise dans les années 80 (extraits disponibles auprès de la DPC), reprend toutes les prescriptions particulières concernant l'aménagement et la transformation des maisons situées du n°12 au 54 rue aux Laines. Dans le cahier des charges, il est spécifié que les châssis du rez-de-chaussée et la porte d'entrée seront vernis, ne pourront être peints ni traités par des enduits opaques ou colorés, tandis que les châssis de fenêtres des étages devront obligatoirement être peints dans la teinte 'tabac clair' ; ce que l'on retrouve sur les clichés couleurs des années 80.*



*La CRMS demande de réaliser une étude stratigraphique sur les châssis en début de chantier en vue de retrouver la teinte d'origine et de définir la nouvelle teinte en fonction des résultats de cette étude ou, à défaut, d'opter pour les prescriptions du cahier des charges établi par l'Agglomération bruxelloise dans les années 80. Vu la modénature et la stylistique des constructions, les teintes prescrites dans les années '80 semblent pouvoir s'accorder avec la situation originelle, ce qui ne semble pas le cas des teintes sombres des autres bâtiments, même s'ils sont plusieurs. Pour le retour à l'aspect verni des châssis (la porte l'est déjà) du rez-de-chaussée, le décapage complet est sans doute nécessaire. Si le décapage et le retour jusqu'au bois nu, s'avérait trop lourd et délicat (cette action n'est effectivement pas indispensable dans le cas d'une simple remise en peinture qui peut être précédée par un léger égrenage (poncer et égaliser), l'on pourrait aussi opter pour un faux-verniss à réaliser par un spécialiste en la matière (à l'exemple de l'hôtel Knuyt de Vosmaer, place de la Liberté à Bruxelles : glacis à l'huile avec des nuances de brun sur une couche de préparation gris-beige).*

#### Isolation de la toiture



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

1. Le projet prévoit l'isolation de la toiture avec 24cm de laine minérale (placée en deux couches : entre les chevrons et entre les pannes), le placement d'un pare-vapeur côté intérieur et une nouvelle sous-toiture côté extérieur. Les lattages et contre-lattes seront remplacés tandis que les tuiles sont conservées, nettoyées et remplacées. Ces tuiles, de teinte sombre, sont vraisemblablement en béton et ont été placées lors de la campagne de travaux des années 80.

*La CRMS est favorable à l'isolation de la toiture qui apporte une amélioration des performances énergétiques du bâtiment et ne modifie pas l'aspect esthétique de la toiture (la hauteur de toiture est maintenue et les tuiles conservées).*

2. L'étanchéité de la corniche est actuellement assurée par du roofing et aucune intervention n'est prévue à ce sujet.

*La CRMS demande que l'étanchéité de la corniche soit revue et remplacée par une étanchéité en zinc. Les fiches techniques et détails d'exécution devront être transmis à la DPC pour validation, avant travaux.*

3. Les plans montrent également que la fenêtre de toit présente sur le versant avant de la toiture sera remplacée par une nouvelle lucarne qui semble être de taille identique. Rien n'est spécifié sur ce remplacement dans le cahier des charges.

*La CRMS est favorable à son remplacement à l'identique et demande de transmettre les fiches techniques pour approbation à la DPC avant le début du chantier.*

#### Grilles de fenêtre du rez-de-chaussée

1. A la demande du SIAMU, le projet prévoit la remise en fonctionnement de l'ouverture de la grille devant la fenêtre gauche du rez-de-chaussée. Le système d'ouverture de cette grille a été condamné, à une date indéterminée, par soudures des montants centraux entre eux. Les points de soudures seront supprimés et le système de serrure sera remis en fonctionnement. Les grilles des deux baies du rez-de-chaussée seront ensuite remises en peinture dans la teinte actuelle. Le type de peinture n'est pas précisé dans le cahier des charges.

*La CRMS est favorable à cette intervention qui remet en fonction la grille. La CRMS suggère également de réaliser une stratigraphie des grilles pour vérifier la couleur d'origine des grilles. La fiche technique devra être transmise à la DPC avant le début du chantier, pour approbation.*

#### Nettoyage de la façade

La façade étant en bon état, un simple nettoyage à la vapeur d'eau saturée est prévu. Des essais seront prévus afin de déterminer la juste pression pour ne pas abimer la pierre.

*Ces modifications sont bénéfiques pour le bâtiment. La CRMS y souscrit.*

#### Synthèse

##### **Zone de protection du parc d'Egmont**

*La division du logement unifamilial en trois unités de logements entraîne d'importantes modifications en façade arrière et à l'intérieur (démolition de l'escalier, nombreux réaménagements intérieurs et cloisonnements..) portant atteinte à la qualité patrimoniale du bien. La CRMS ne souscrit pas à l'ampleur des interventions et demande d'adopter une attitude plus respectueuse du patrimoine à*





## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

*l'intérieur et à l'arrière, de conserver une homogénéité dans le traitement des façades, avec respect pour la hauteur de corniche, le gabarit, la profondeur de bâti, le jeu des volumes et la différence de hauteur de travées...*

*Bien que non classées, ces parties de la maison ont aussi une valeur patrimoniale. La CRMS n'est donc pas favorable à la modification du versant de toiture, qui fait perdre la lisibilité du versant de toiture, ainsi qu'à la modification des châssis de la travée de gauche. La CRMS demande donc le maintien de la toiture actuelle et des dimensions des châssis de la travée de gauche. Les châssis devront conserver une teinte claire, similaires à l'existant et aux maisons voisines. Pour ce qui est de l'extension des étages inférieurs, la CRMS ne s'y oppose pas, ces modifications étant mesurées et non visibles depuis le Parc d'Egmont. La CRMS ne s'oppose pas non plus à la pose de panneaux photovoltaïques, ceux-ci s'inscrivant dans le pan de toiture, à condition que la tonalité s'apparente à celle du revêtement de toiture.*

#### **Pour les parties classées, cet avis conforme est favorable moyennant les conditions suivantes :**

- *Ne pas procéder au remplacement systématique l'entièreté des bas de châssis mais privilégier le recours à des greffes partielles et ponctuelles. Un état des lieux des châssis sera effectué en début de chantier en présence de la DPC et un plan de localisation des interventions sera transmis à la DPC pour validation avant travaux ;*
- *Ne pas raccourcir le châssis de la porte-fenêtre du 1<sup>er</sup> étage et revoir le projet de complexe de sol pour ne pas entamer les bas des portes-fenêtres ;*
- *Revoir les profils du nouveau châssis de la porte-fenêtre du 2<sup>ème</sup> étage en prenant exemple sur le châssis de la porte-fenêtre du 1<sup>er</sup> étage. Les détails (moultures, dimensions, sections...) de ce nouveau châssis doit correspondre à l'existant. La quincaillerie existante sera conservée, restaurée et adaptée à la hauteur du au nouveau châssis ;*
- *Ne pas placer de joints de calfeutrage dans le creux des gueules de loup ;*
- *Effectuer, avant le début du chantier, une étude stratigraphique au niveau des châssis, de la corniche et des ferronneries en vue de retrouver et de revenir à la couleur d'origine de ces éléments. A défaut, opter pour les prescriptions du cahier des charges établi par l'Agglomération bruxelloise dans les années 80. Pour le retour à l'aspect verni des châssis (la porte l'est déjà) du rez-de-chaussée, si le décapage et le retour jusqu'au bois nu, s'avéraient trop lourd et délicat, opter pour un faux-vernis à réaliser par un spécialiste en la matière (à l'exemple de l'hôtel Knuyt de Vosmaer, place de la Liberté à Bruxelles : glacis à l'huile avec des nuances de brun sur une couche de préparation gris-beige). Des essais seront soumis à l'approbation de la DPC ;*
- *Revoir l'étanchéité de la corniche avec une étanchéité en zinc. Les fiches techniques et détails d'exécution devront être transmis à la DPC pour validation, avant travaux ;*
- *Remplacer la fenêtre de toit du versant de toiture avant à l'identique, transmettre les fiches techniques et détails d'exécution à la DPC pour validation, avant travaux ;*
- *Transmettre les fiches techniques relatives aux produits utilisés à la DPC pour approbation, avant le début de chantier.*
- *La CRMS ne souscrit pas à l'ampleur de ces interventions et demande d'adopter une attitude plus respectueuse du patrimoine à l'intérieur et à l'arrière.*

Veillez agréer, Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.



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

Christian Frisque  
Président Voorzitter

Aurélie AUTENNE  
Secrétaire Secretaris

*Envoi numérique uniquement en raison de l'épidémie de Covid-19.*

c.c. à

BUP-DU : D. SOURBI, F. EKILA

BUP-DPC : A. Even, Carine Vandersmissen, Maxime Badard, [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels), Julie Vandersmissen, [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels)