



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

**Ville de Bruxelles**  
**Département Urbanisme**  
**Section Autorisations**  
Madame MOSQUERA  
Directrice adjointe  
Boulevard Anspach, 6  
B - 1000 BRUXELLES

V/Réf. : (corr. Céline Robert):E230/2018

N/Réf. : JMB/BXL22678\_631\_rueEtuve\_24

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame la Directrice adjointe,

**Objet : BRUXELLES. Rue de l'Etuve, 24**

Demande de permis d'urbanisme portant sur la rénovation d'un immeuble avec rez-de-chaussée commercial, modification du nombre de logements aux étages, démolition et reconstruction d'une annexe, construction de nouvelles lucarnes, modification de la façade du rez-de-chaussée. **Avis de la CRMS**

En réponse à votre courrier du 3/12/2018, reçu le 4/12/2018, nous vous communiquons **les remarques suivantes** formulées par notre Assemblée en sa séance du 19/12/2018.

Contexte et description

Le bien se situe dans la zone de protection de plusieurs maisons traditionnelles classées. Il n'est pas inscrit à l'Inventaire mais la notice de rue lui attribue une origine ancienne. La toiture en croupe, avec lucarne dans l'axe, semble dater le bien avant sa façade néoclassique. Le bien n'est pas situé dans la zone tampon Unesco autour de la Grand Place.

Le bien est constitué d'une maison de maître côté rue de quatre travées R+2+combles avec une façade néoclassique, ainsi que d'une *achterhuis* R+2+combles peu profonde accessible par une entrée cochère et quelques marches à l'arrière. Ces deux bâtiments sont connectés au niveau du rez-de-chaussée par un petit bâtiment d'un seul niveau qui longe le mitoyen droit. Une cour entre les deux bâtiments a été couverte au rez-de-chaussée par une toiture de type léger (tôle métallique).

Le bâtiment à rue est occupé par un commerce au rez-de-chaussée qui se prolonge jusqu'à la *achterhuis* et de logements aux étages (les combles ne sont actuellement pas exploités); les étages du bâtiment arrière sont occupés par des espaces de stockage dévolus au commerce.

La façade avant est enduite et peinte en blanc crème ; les façades arrières sont de même finition mais en nettement moins bon état.

Le rez-de-chaussée commercial est composé de deux entrées-vitrines asymétriques avec rideau métallique; le large trumeau central et les côtés à gauche et à droite présentent un soubassement en pierre bleue.

1/4



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



© Google

### Demande

Le projet consiste en une importante opération de rénovation, de transformation et d'assainissement :

- Au rez-de-chaussée, le commerce est maintenu mais réaménagé : abaissement de la dalle du sol pour homogénéiser les niveaux différents des deux bâtiments, remplacement de la couverture en tôle métallique de la cour par une verrière (60m<sup>2</sup>), ajout d'un accès séparé pour les logements aux étages, modification de l'accès à la cave.
- Le premier et deuxième étage du bâtiment avant seraient réaménagés en un appartement deux chambres par étage; le dernier étage sous toiture devient un studio. La modification du plan implique la démolition de plusieurs parois. Un nouvel escalier est prévu entre le rez-de-chaussée et le premier étage. La distribution du deuxième et dernier étage se fait ensuite par les escaliers existants rénovés.
- Les trois étages du bâtiment arrière restent dévolus au stockage du commerce.
- La connexion entre les deux bâtiments serait entièrement refaite : un niveau supplémentaire lui est rajouté et la toiture légère en tôle métallique remplacée par une toiture plate avec couple.
- Les caves seraient condamnées, seul le local compteur resterait accessible.
- En façade avant :
  - o Aux niveaux supérieurs : il est prévu de restaurer à l'identique les moulures, corniches et ferronneries; les menuiseries à croisillons sont remplacées par des nouveaux châssis en bois respectant la configuration existante et peints en gris; la façade est repeinte couleur crème (à l'identique).

2/4



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

- o Au rez-de-chaussée : il est prévu une nouvelle devanture en bois mouluré ‘de style classique’ de couleur grise, qui implique le démontage des rideaux métalliques et la démolition du trumeau central. Une grande baie vitrée, subdivisée en quatre parties égales, destinée au commerce (entrée centrale avec double porte vitrée), s’intègre dans la nouvelle devanture avec une imposte fixe dont la hauteur s’aligne au niveau des rez-de-chaussée des bâtiments voisins. Un accès séparé pour les logements aux étages, avec une nouvelle porte en bois, est projeté au niveau de la travée droite.
- En toiture du bâtiment avant :
  - o Les tuiles de terre cuite seraient entièrement remplacées à l’identique.
  - o Une isolation serait ajoutée (pas détaillée).
  - o La charpente apparente existante est rénovée.
  - o La lucarne en façade avant est dédoublée avec des dimensions identiques à celle existante. Idem en façade arrière.
  - o Les huit fenêtres de toitures (quatre de chaque côté long de la toiture) de diverses dimensions et origine sont remplacées par sept nouvelles fenêtres de toiture aux dimensions uniques.
- Façades en intérieur d’îlot :
  - o Les châssis en façade arrière du bâtiment avant seraient remplacés selon la configuration existante.
  - o Les châssis du bâtiment arrière seraient remis en état.
  - o La lucarne en toiture arrière du bâtiment avant serait dédoublée à l’instar de la lucarne en toiture avant.
  - o Les façades seraient remises en état en remises en peinture blanche.
  - o Les tuiles de terre cuite de la *achterhuis* seraient entièrement remplacées à l’identique.

Avis CRMS

Même si la maison ne bénéficie pas d’une mesure de reconnaissance patrimoniale et n’est malheureusement pas dans la zone tampon Unesco, la CRMS lui accorde une réelle valeur patrimoniale. Antérieur à sa façade néoclassique, le bien peut sans-doute être daté de l’époque de la reconstruction après le bombardement de 1695 (signalons la présence d’ancres dans la façade avant, la présence de l’*achterhuis* et la forme en croupe de la toiture du bâtiment avant). A cet égard, la CRMS défend le principe d’une intervention soignée qui garantit le respect des caractéristiques patrimoniales principales du bien.

Si la CRMS se félicite de l’opération d’assainissement et de rénovation, visiblement nécessaire, elle estime par contre que le projet pourrait être amélioré et devrait s’appuyer sur quelques données historiques complémentaires à approfondir.



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

En effet, le schéma chromatique projeté de la façade avant et de ses châssis ne devrait pas reproduire la situation existante, déjà modifiée par rapport à sa situation d'origine, ou proposer un choix de gris mais mériterait de s'appuyer sur une étude afin de respecter la palette néoclassique d'origine (enduit de la façade avant et châssis en façade avant).

La nouvelle devanture projetée en bois mouluré ainsi que la nouvelle porte d'accès aux logements aux étages ne sont malheureusement aucunement documentées. La CRMS estime que le rythme (les divisions) de la nouvelle devanture ne tient pas compte du rythme des étages en quatre travées. La CRMS demande dès lors de revoir ce parti en s'appuyant sur une recherche en archives pour définir une devanture -et une division de celle-ci- ainsi qu'une porte plus en respect de son passé.

Il lui semble également important de garantir une lisibilité de la composition du bien en deux bâtiments distincts séparés par une cour, typologie caractéristique du centre historique. La CRMS suggère de maintenir au maximum les éléments historiques qui soutiennent ce parti, également au niveau du rez-de-chaussée commercial.

Veillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. à : BUP-DPC : S. Valcke, H. Lelièvre  
Ville de Bruxelles : C. Robert : [celine.robert@brucity.be](mailto:celine.robert@brucity.be)