



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 : PYL/2043-0622/09/2016-594PR (corr. : P.-Y. Lamy)

Réf. DU : 04/PFU/621627 (corr. : C. Barboza)

Réf. CRMS : AA/AH/BXL21601\_640\_Etuve\_34

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : BRUXELLES. Rue de l'Etuve, 34. Demande de permis unique portant sur la transformation et la restauration de la maison à rue et de son « achterhuis » en logements et rez-de-chaussée commercial. Avis conforme de la CRMS.

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 27/05/2019, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** rendu par notre Assemblée en sa séance du 19/06/2019.

**LE CONTEXTE**

*L'arrêté du 26/06/2003 classe comme ensemble la totalité de maisons, cours et arrière maisons situées rue de l'Etuve 34, 36, 38, 40 et 42, ensemble de maisons similaires, reconstruites après le bombardement de 1695, probablement sur des caves préexistantes.*



Front bâti de la rue de l'Etuve, côté pair - © Delcampe.net

1/5



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

Le n° 34 visé par la demande concerne une parcelle assez étroite de 4 m de large sur de 25 m de profondeur, occupée par une maison à rue et une « achterhuis ». La maison avant subit des transformations importantes en 1842, ses façade à rue et toiture se trouvant largement modifiées, passant d'une façade pignon à volutes et bâtière perpendiculaire à une façade néoclassique à faux appareil (aujourd'hui cimentée), une bâtière parallèle ainsi qu'une devanture commerciale s'étendant sur toute la largeur de la façade. La maison abrite aujourd'hui un commerce au rez-de-chaussée, le reste des pièces servant de stockage. La cour intérieure est quasi entièrement recouverte par une annexe, construite de manière assez précaire. La maison est assez bien conservée mais nécessite une remise en état globale. La façade à rue a gardé ses châssis anciens. La devanture d'époque a pratiquement disparu à part la corniche d'entablement qui subsiste derrière les enseignes actuelles.



Maison à rue - © Urban.brussels



Façade de la maison arrière – Photo demande de permis

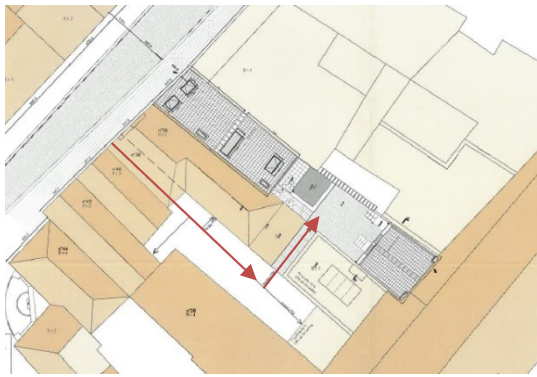
De la maison arrière ne subsiste que la façade à pignon, en état préoccupant. Les planchers et la toiture sont à l'état de décombres entassés entre celle-ci et le mitoyen arrière. Exposée depuis plusieurs années aux intempéries, la cohérence des maçonneries est assez fragilisée. La zone arrière était originellement accessible par un passage couvert traversant la maison à rue. Il a été supprimé probablement lors des travaux de 1842 lorsque son accès a été déplacé vers la venelle voisine située au nr. 38.

### LA DEMANDE

Le projet porte sur la restauration / rénovation de la maison à rue et sur la restitution de la « achterhuis » derrière la façade conservée in situ. Il est fondé sur plusieurs études préalables et vise les interventions suivantes.



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



Organisation de la parcelle et vues 3D du projet – Plan demande de permis

1. La restauration de l'enveloppe extérieure :

- × dérocher les 3 façades et appliquer un enduit bâtard;
- × restituer la devanture selon l'état de 1842 renseigné par des clichés et des dessins conservés à l'IRPA et aux AVB ;
- × reconstruire la corniche saillante ;
- × poser deux fenêtres de toiture en remplacement de la fenêtre de toiture existante ;
- × isoler par l'intérieur les façades avant et arrière ainsi que la toiture (isolation souple, laine minérale) ;
- × restaurer les châssis de fenêtre (en atelier) et remplacer le vitrage simple par du simple vitrage épais à haute performance, posé au mastic traditionnel.

2. L'assainissement de l'intérieur d'îlot :

Afin de pouvoir organiser un accès séparé aux futurs logements, il a été convenu avec la Ville de Bruxelles d'exploiter l'impasse du n° 38, dont elle est propriétaire. A partir de celle-ci, et après démolition d'annexes du n° 36, un passage permettra d'accéder aux maisons avant et arrière du n° 34, via la cour intérieure recouverte de pavés.

3. Le réaménagement de la maison avant ..

- × remplacer l'annexe existante du commerce par un volume moins profond équipée d'une nouvelle porte vitrée, intégrant un escalier extérieur pour accéder à l'appartement aux étages ;
- × aménager un appartement sur trois niveaux (étages +1, +2 et combles).

4. La stabilisation de la façade de l'arrière maison et la création d'un logement dans celle-ci :

- × intégrer une nouvelle structure portante à l'arrière de la façade restaurée et conservée in situ (poutrelles en béton précontraint, entrevous en fibre de bois, table de compression en béton armée coulée sur place) ;
- × aménager un logement sur trois étages,
- × isoler la façade par l'intérieur ainsi que les mitoyens et la toiture (isolation souple, laine minérale)
- × installer des nouvelles menuiseries extérieures.

**AVIS**

La CRMS se réjouit de l'aboutissement positif de ce projet et félicite le demandeur et l'auteur de projet pour la qualité du dossier, qui résulte d'une réflexion cohérente et globale sur la restauration, la conservation et la réutilisation du bien classé. L'assainissement de l'intérieur d'îlot supprime des constructions parasites de faible qualité et améliorera les vues sur le bâti ancien, tout en offrant l'avantage

3/5



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

d'un accès séparé aux logements. **La Commission rend donc un avis conforme favorable sur la demande sous les conditions suivantes.**

Bien que le dossier soit complet au niveau des études préalables, certaines informations resteront à communiquer en cours de chantier, notamment à propos des interventions en caves, actuellement difficilement accessibles, mais ayant probablement un intérêt patrimonial et archéologique. La CRMS attire également l'attention sur les conséquences des mesures PEB proposées (vitrage plus performant, isolation des façades anciennes par l'intérieur, pont thermiques ...) et sur leur impact par rapport à l'hygiène du bâti.

Les détails techniques et les fiches informant les performances des isolants et des vitrages ainsi que tous les autres compléments au dossier de restauration devront être renseignés et soumis à l'accord préalable de la DPC. La Commission demande aussi de tenir compte des points suivants :

**\* Enduire les façades au moyen d'un enduit à la chaux ; décider du degré et du type d'intervention sur la façade à rue en fonction d'un test d'adhérence de l'enduit en place.**

Les façades devront être traitées au moyen d'un enduit à la chaux naturelle pure, qui offre le meilleur garant de conservation des maçonneries anciennes de briques, et avec un enduit bâtard comme stipulé dans le cahier des charges. Toutefois, pour la façade à rue et étant donné que l'enduit au ciment à faux-appareil y semble globalement en bon état, l'option d'entièrement dérocher la façade semble trop radicale, d'autant qu'elle ne repose sur aucun test d'adhérence. La CRMS estime qu'un dérochage complet n'est justifiable que si l'enduit n'adhère plus au support sur au moins 75% de sa surface. Un test d'adhérence reste donc à réaliser et le cahier des charges devra prévoir deux variantes en fonction des résultats du test : soit réparer l'enduit existant avec des matériaux compatibles soit appliquer un enduit à la chaux.

**\* Pour la devanture commerciale, opter soit pour une couleur foncée neutre, soit pour un traitement verni.**

La CRMS apprécie la restitution de la devanture mais ne peut souscrire à sa mise en peinture en couleur rose/rouge (RAL 3027) étrange à la typologie des façades XIXe et introduisant un contraste chromatique trop marqué, non souhaitable dans le contexte urbanistique actuel (pression touristique).

**\* Réaliser les ouvertures de la toiture avant selon la typologie des tabatières anciennes (format plus vertical,  $h > l$ ).**

**\* Réduire au strict minimum l'impact matériel des installations sanitaires et de la cuisine aménagés dans la maison avant (descentes d'eaux, systèmes de ventilations, hotte).**

Le cas échéant, le nombre de salle de bains pourrait être réduit afin de préserver au mieux les structures anciennes (ne serait-il pas plus approprié d'installer une seule salle de bain et une toilette séparée au lieu de 2 salles d'eaux séparées ?)

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN  
c.c. à BUP-DPC : P.-Y. Lamy / S. Valcke / M. Muretr  
BUP – DU : C. Barbosa