

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Monsieur Thibaut Jossart

Directeur

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry Wauters

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 12/09/2025

N/Réf. : BXL21516_747_PUN
Gest. : TS
V/Réf. : 2043-0583/01/2024-282PR
Corr DPC: Caroline CRIQUILION
NOVA : 04/PFU/1977671
Corr DU: Gilles VANDEBROUCK
Julien DOIGNIES

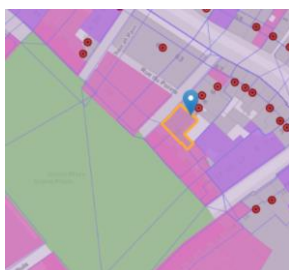
BRUXELLES. Rue des Harengs, 14 - 16
(= ensemble classé / en zone de protection de la Grand-Place)
PERMIS UNIQUE : Rénover deux immeubles mixtes de commerce et logement, rénover le commerce au RDC, réaliser des modifications intérieures visant notamment à réinstaurer un accès indépendant aux logements, et modifier le nombre de logements aux étages passant de deux à trois logements dont un logement touristique
Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 26/08/2025

Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 26/08/2025, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 03/09/2025, concernant la demande sous rubrique.

■ **CONTEXTE PATRIMONIAL**



L'arrêté du Gouvernement de la Région bruxelloise du 24/10/2002 classe comme ensemble les façades et toitures des immeubles sis rue des Harengs, 14 à 18 ainsi que certaines parties intérieures à savoir : pour le n°14, les mitoyens et la charpente et pour le n°16, les mitoyens, la structure portante, la charpente, le monte-charge et les vitraux colorés.

Contexte patrimonial (© BruGIS)

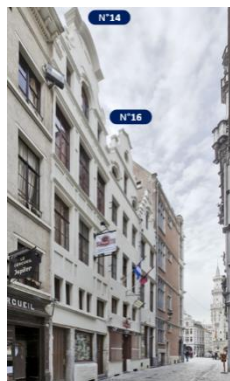
Les maisons n°14 et n°16 de la rue des Harengs ont été édifiées à la fin du XVII^e siècle, lors de la reconstruction post bombardement de Bruxelles. Il s'agit de deux maisons bourgeoises assez sobres, perpendiculaires à la rue, présentant toutes deux un fronton à volutes en registre supérieur. Les deux biens ont fait l'objet d'une importante restauration en 2008-2009. Deux états de référence réalisés durant l'été 2024 ont en outre permis de préciser l'historique de ces maisons et de documenter finement leur état de conservation¹.

Le n°16 est actuellement occupé par un établissement Horeca, qui se déploie au rez-de-chaussée surmonté d'une mezzanine. Un passage dans le mitoyen le relie au n°14, au rez-de-chaussée duquel est implanté un espace de stockage. Les sanitaires de l'Horeca, situés au 1^{er} étage du n°16, sont

¹ Pour plus de précisions sur l'état de conservation des deux biens, voir [l'avis de principe](#) rendu par la CRMS en sa séance du 13/12/2024.

accessibles par un escalier à vis moderne situé dans le prolongement de l'escalier historique de la fin du XVII^e siècle, toujours présent aux étages supérieurs.

Les étages des deux bâtiments sont inoccupés de longue date, faute d'un accès autonome à ceux-ci, et en l'absence d'isolation acoustique suffisante avec le rez-de-chaussée commercial.



Façade avant des deux maisons (© Urban.Brussels)



Vue aérienne des deux biens (© Google Maps)



Façade arrière du n°16. Document extrait de l'état de référence.

■ HISTORIQUE DE LA DEMANDE

Le projet a fait l'objet d'un avis de principe en décembre 2024². La demande consistait alors à remanier l'intérieur des deux immeubles afin d'aménager aux étages quatre unités de logement (deux studios et deux appartements en duplex). Le projet prévoyait l'interconnexion des immeubles à chaque étage, le déplacement des sanitaires de l'établissement Horeca à l'entresol du n°14, ainsi que la réalisation de multiples baies de communication percées dans le mitoyen, de nouveaux cloisonnements et la modification des circulations, en ce compris la suppression de la cage d'escalier historique du n°16.

La CRMS avait demandé de réduire le nombre d'unités de logement prévues, afin de respecter davantage la lecture du parcellaire et l'autonomie des deux maisons, de maintenir la cage d'escalier du XVII^e siècle, de réduire au maximum le nombre de percements dans le mitoyen, et d'étudier de manière globale la performance énergétique des deux immeubles afin de proposer une stratégie d'isolation *ad hoc*.

■ ANALYSE DE LA DEMANDE

Les adaptations suivantes ont été apportées au projet :

- **Suppression d'une unité de logement** : il est désormais prévu d'implanter aux étages du n°14 un studio de type meublé touristique ainsi qu'un appartement en duplex ; au n°16 un appartement de quatre chambres en triplex. Cette nouvelle répartition permet de limiter les percements dans le mur mitoyen à deux nouvelles baies.
- **Maintien de l'escalier** à vis historique du n°16, utilisé pour desservir les étages du triplex.
- **Aménagement de l'accès aux logements au n°14** ; compartimentage du rez-de-chaussée pour accueillir une cuisine côté rue.
- **Transfert des sanitaires** de l'Horeca du n°16 vers l'entresol du n°14.
- **Aménagement d'un plancher acoustique** autoportant au 1^{er} étage des deux immeubles.

² Voir [l'avis en ligne](#) sur le site de la CRMS (séance 735).

- **Entretien et nettoyage des façades avant** et placement de seuils en zinc sur les appuis de fenêtres pour éviter les salissures, entretien des menuiseries extérieures, des chéneaux, DEP et couvertures, ainsi que de la cave du n°16 avec démolition de la cloison de la cave arrière du n°14.
- **Entretien des cimentages des façades arrière**, remplacement de châssis aux 1^{er} et 2^e étages de la façade arrière du n°14.
- **Isolation des toitures par l'intérieur** et installation de fenêtres de toiture, dans les versants côté Grand-Place, non visibles depuis l'espace public.

■ AVIS DE LA CRMS

La CRMS émet un **avis conforme favorable sous conditions** sur la demande. Elle estime que le projet a évolué positivement grâce à l'adaptation du programme, la nouvelle répartition des logements et la réduction du nombre de percements dans le mitoyen. L'Assemblée se réjouit également du maintien, comme élément fonctionnel, de l'escalier à vis historique du n°16. Elle émet les remarques et conditions suivantes sur le projet :

❖ Distribution des fonctions

La CRMS approuve la nouvelle distribution des logements aux étages, qui respecte davantage le parcellaire et l'autonomie des deux maisons. En ce qui concerne les réparations à effectuer consécutivement aux percements dans le mitoyen, elle demande d'utiliser des briques identiques à l'existant, des mortiers traditionnels pur chaux, un bon harpage et des linteaux compatibles avec les matériaux anciens.



Plan du rez-de-chaussée en situation projetée et comparaison de la répartition des unités de logement entre le premier et le second projet. Documents extraits du dossier de demande.

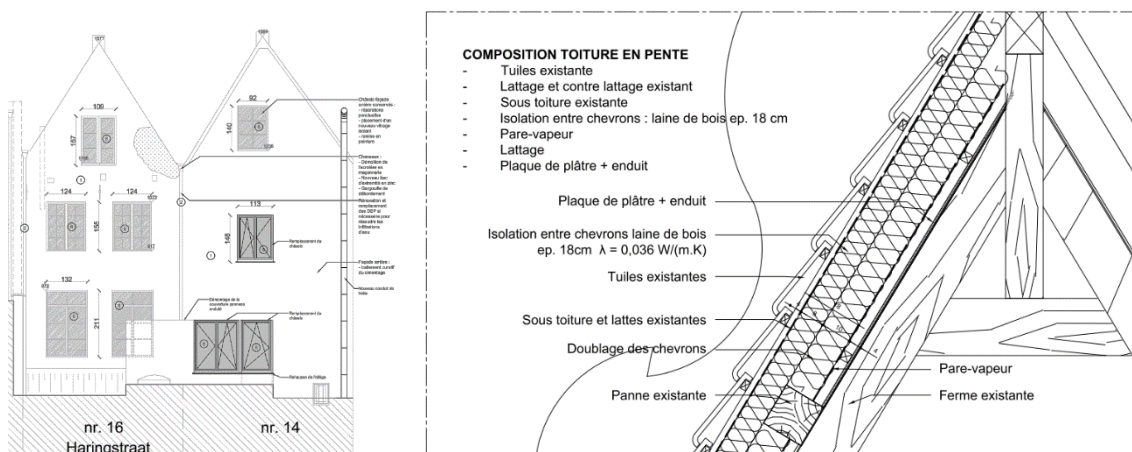
La Commission estime en revanche que l'installation d'une petite cuisine séparée de l'Horeca, à front de rue au rez-de-chaussée du n°14, est incongrue et dévalorisante pour la devanture de cette maison. **Elle demande donc de renoncer à l'implantation d'une cuisine à cet emplacement, et d'y développer une fonction propre au n°14** (petit bureau, espace dédié aux logements aux étages...).

La CRMS accepte le déplacement des sanitaires du n°16 à l'entresol du n°14, dans la mesure où cette intervention permet d'affecter le premier étage du n°16 au logement et améliore l'isolation phonique entre les différentes fonctions.

❖ Baies et châssis

Au premier étage en façade arrière, le n°14 présente deux baies percées au XX^e siècle, dont il est prévu de remplacer les châssis. Dans la mesure où ces baies ne correspondent pas à la typologie de la façade et que celles-ci n'éclairent qu'un couloir d'accès à un logement en situation projetée, **la CRMS demande de revenir à une baie unique, alignée dans la travée centrale.** Le nouveau châssis devra présenter une typologie adaptée au bien (châssis à petit bois, non oscillo-battant).

Les détails techniques des interventions prévues sur les autres châssis (restauration, intégration de double vitrage) devront être soumis à la DPC avant le début des travaux.



Situation projetée des façades arrière et coupe de détail du complexe isolant en toiture (documents extraits du dossier de demande).

❖ Isolation des toitures

Le projet prévoit d'isoler les toitures par l'intérieur en raison du faible espace extérieur disponible entre les versants de toiture et les pignons des façades à rue. D'après les détails techniques joints au dossier, les 18 cm de laine de bois prévus entre les chevrons enfouiraient les pannes et laisseraient seulement visibles les fermes de la charpente.

La CRMS souscrit à l'isolation par l'intérieur de ces toitures, qui améliorera l'habitabilité des combles, mais préconise de limiter l'épaisseur de la couche d'isolant à 14 cm, afin de conserver la perception de la charpente (en maintenant les pannes partiellement apparentes) tout en offrant des performances thermiques satisfaisantes.

En ce qui concerne la couverture des toitures, la présence d'un voligeage sous les tuiles actuelles laisse supposer que les deux toitures étaient initialement couvertes d'ardoises. Dans le cas où le renouvellement intégral des toitures serait envisagé, la CRMS préconise en conséquent de rétablir des ardoises.

L'implantation des nouvelles fenêtres de toit, non visibles depuis l'espace public, n'appelle pas de remarques d'ordre patrimonial.

❖ Remarques sur le cahier des charges

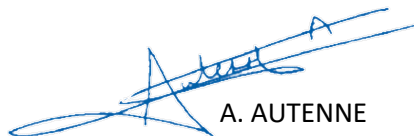
Le cahier des charges évoque des intentions générales ou des normes NBN de conformité, des prescriptions ou des agréments techniques à prendre en compte sans toujours évoquer précisément la nature des produits ou matériaux envisagés dans le cadre du futur chantier. Les protocoles d'intervention sont souvent décrits de manière trop laconique et doivent être précisés.

Les postes relatifs aux enduits doivent être précisés et corrigés (postes 13.1 et suivants). Le protocole d'application de l'enduit extérieur ne correspond pas à celui d'un enduit traditionnel à la chaux en trois couches : des mélanges prêts à l'emploi sont préconisés sans que des exigences de composition ne soient formulées. **La CRMS demande de prévoir, en façade avant des deux immeubles, des réparations ponctuelles de l'enduit à l'aide d'un mélange de même composition que celui utilisé lors de la campagne de travaux de 2008-2009.** S'il s'avère que les pathologies actuelles résultent d'un problème de mise en œuvre ou d'une incompatibilité de produits utilisés lors de cette campagne de travaux (cf. état de référence concernant le soubassement du n°16), il sera nécessaire de proposer un protocole d'intervention adapté.

En ce qui concerne le **nettoyage léger proposé pour la façade n°16**, un traitement hydrofuge et un hydrosablage sont évoqués p. 34 (poste 22.2), après un nettoyage vapeur ainsi que, dans la foulée, des réparations de pierre. **La CRMS demande de se limiter à un nettoyage à l'eau ou à la vapeur saturée et à une remise en peinture si nécessaire, à l'aide d'une peinture minérale adaptée à la composition de l'enduit.** Si d'autres interventions s'avèrent nécessaires, celles-ci devront être motivées et clarifiées en collaboration avec la DPC.

Le recours à des cornières, mentionné à la p.25 du CdC, n'est pas autorisé au niveau des enduits des parties classées car il confère une rigidité d'aspect aux angles qui n'est pas adaptée au patrimoine ancien.

Veuillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c.c. à : cricquillon@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be