

**Monsieur Albert GOFFART**  
Directeur de l'Urbanisme - A.A.T.L.  
Fonctionnaire délégué  
Région de Bruxelles-Capitale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : 04/PFU/156325  
N/réf. : gm/bxl2.1396/s.391  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : Bruxelles. Rue de l'Etuve 39-41 – Rue du Lombard 33. Réaménagement en logements et en espaces commerciaux. Demande de permis unique. Avis conforme.

*Dossier traité par Fr. Timmermans et S. De Bruycker (DU) et C. Paredes (DMS)*

En réponse à votre lettre du 25/04/06, réceptionnée le 26/04/06, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 10/05/06 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis conforme défavorable.

#### Préambule

Une délégation de la CRMS et de la DMS a procédé à une visite complète des lieux concernés le 27/09/05 en présence du maître de l'ouvrage et de l'auteur de projet de l'époque. A cette occasion, il a été annoncé que cet auteur de projet renonçait à sa mission et que le projet serait géré par un autre bureau d'étude. A travers le rapport de la DMS, la CRMS comprend également que le maître de l'ouvrage a eu l'intention de retirer la présente demande, il y a plusieurs mois. Cette démarche n'a pas été concrétisée, car la demande est actuellement soumise à l'avis conforme de la CRMS. La DMS signale également que le nouveau bureau d'étude à, entre temps, pris l'initiative de réaliser une série d'études préalables complémentaires qui ne font pas partie du présent dossier. Il est évident que les conclusions de ces études risquent de remettre le projet actuel en cause. La CRMS déplore dès lors que ces études n'aient pas été prises en compte pour réorienter le projet et pour élaborer un nouveau dossier avant de le soumettre à l'avis conforme de la CRMS (après le retrait de la présente demande). Cette approche aurait permis de procéder d'une manière plus constructive au lieu de s'investir dans un projet qui ne semble plus d'actualité ou qui risque, du moins, d'être remis en cause par les nouvelles études menées par l'actuel auteur de ce projet. Hormis ces considérations, la Commission constate que la demande pose un tel nombre de problèmes et soulève de remarques d'une telle importance, qu'elle ne peut faire l'objet d'un avis favorable de sa part.

### Avis de la Commission

La demande de permis unique porte sur la rénovation/restauration de deux bâtiments classés pour totalité, à savoir les maisons sises rue de l'Etuve, 39-41, ainsi que sur la rénovation d'une maison non-classée située 33, rue du Lombard. L'ensemble des immeubles concernés sera affecté à des activités commerciales (au rez-de-chaussée) et à des logements (aux étages).

Le projet n'envisage pas une relation entre les bâtiments classés et l'immeuble de la rue du Lombard, ce que la CRMS encourage. Le programme, ainsi que les interventions d'aménagement intérieur et les traitements des façades sont entièrement distincts. Dès lors la Commission scinde son avis en deux parties, portant d'une part sur les immeubles classés et d'autre part sur la maison non-protégé.

### **Bâtiments classés, situés rue de l'Etuve 39-41**

#### Composition du dossier :

Le dossier patrimoine traitant des deux maisons classées comprend une étude historique sommaire, une brève description du bâti, une énumération des options de restauration/rénovation, des documents graphiques peu détaillés (plans et élévations à une échelle d'1/100), des détails des châssis existants, ainsi qu'un cahier des charges et un métré.

- De manière générale, la CRMS estime que le dossier est très peu détaillé et qu'il ne fournit pas toutes les informations nécessaires pour pouvoir juger de l'impact des interventions prévues sur le patrimoine. L'étude historique se limite à une compilation des informations recueillies dans les arrêtés de classement et l'inventaire du patrimoine immobilier, ainsi que de quelques recherches en archives, se focalisant sur l'histoire plus récente des immeubles. Une étude archéologique de l'évolution du bâti, fondée sur l'examen in situ des structures, finitions et autres éléments conservés, manque. Une telle étude est toutefois indispensable pour déterminer les interventions et les traitements de restauration les plus adéquats. Elle devrait être réalisée prioritairement et constituer une base pour déterminer le programme en fonction des éléments à conserver et à remettre en valeur. En outre, le cahier des charges prévoit de confier à l'entrepreneur les autres études (qui auraient également dû être réalisées avant l'élaboration détaillée du projet), et notamment l'étude de stabilité, les analyses des matériaux et des finitions (par ex. les enduits), les études chromatiques, l'examen détaillé des charpentes et des planchers en bois, etc.. La CRMS ne souscrit pas à cette manière de travailler. Et insiste pour que les résultats des études préalables soient au maximum intégrés dans le projet et le cahier des charges.

- Les documents graphiques joints au dossier sont sommaires. Les plans et élévations sont à une échelle d'1/100, ce qui ne permet pas toujours d'évaluer en détail l'impact des nouveaux aménagements. En outre, certains documents devraient être ajoutés (par exemple la coupe dans le noyau de circulation du n°39, les élévations du bâtiment arrière du n°39). La CRMS demande également de localiser et de distinguer clairement sur les plans et les élévations les éléments à conserver et à restaurer, ainsi que les nouveaux éléments (par ex. pour ce qui concerne les menuiseries extérieures et intérieures). Enfin, les détails joints au dossier se limitent à un cahier A3 avec des dessins relativement peu précis des châssis existants. Les détails des nouvelles menuiseries, ainsi que des autres éléments à ajouter manquent (par ex. les nouveaux escaliers).

#### Programme :

- De manière générale, la CRMS se réjouit du fait que les étages des immeubles soient réaffectés au logement et elle encourage cette initiative. Par contre, elle s'interroge sur la pertinence d'aménager des commerces (de dimensions très réduites) dans les rez-de-chaussée des deux ailes

qui jouxtent la cour du n°41, rue de l'Etuve. L'installation de commerces dans la cour intérieure très étroite, risque de créer des problèmes de viabilité et de promiscuité par rapport aux logements aménagés aux étages. En outre, les problèmes d'accessibilité et de sécurité sont très peu documentés. La CRMS demande à la DU d'être attentive à ces aspects qui sont d'ordre urbanistique. Afin d'éviter ce type de problèmes et de préserver le caractère privé et intime des logements en intérieur d'îlot (ce qui semble essentiel pour des logements dans cette partie du centre historique envahi par le tourisme), la CRMS plaide pour affecter des rez-de-chaussée également en logement.

- Bien que le principe de l'aménagement des étages en logement soit positif, la Commission ne souscrit pas au principe de la mise en communication des n°s 39 et 41 pour créer des appartements « transversaux ». Ce principe nécessite de percer, à plusieurs endroits, les mitoyens historiques et de créer (ou de supprimer) nombre de baies, ainsi que d'installer de nouveaux escaliers pour franchir les différences de niveaux. De manière générale, la CRMS demande de mieux respecter les différentes entités existantes du bâti et d'éviter au maximum la création de logements traversant les mitoyens. Le programme devrait être revu en fonction de cette remarque.

#### Principes d'interventions

- La CRMS constate qu'il est proposé de systématiquement déposer les éléments à conserver (par ex. les châssis, les portes, les escaliers, la pompe dans la cour, etc.) pour les restaurer en atelier. La Commission ne souscrit pas à cette méthode de travail et demande de restaurer au maximum tous les éléments qui présentent un intérêt patrimonial *in situ*.

- Un inventaire systématique de tous les châssis, indiquant à quelle phase de construction ils appartiennent, ainsi que leur état de conservation et les interventions de restauration nécessaires, manque. La note descriptive mentionne simplement que les châssis du 1<sup>e</sup> étage des ailes donnant sur la cour, ainsi que les portes d'entrées de ces ailes, seraient restaurés en atelier (cf. la remarque précédente) et munis de simples vitrages feuilletés. Les châssis des façades à rue, des rez-de-chaussée des ailes et des lucarnes seraient remplacés. Bien que la note mentionne leur remplacement à l'identique, il est également prévu que les nouveaux châssis seraient à triple frappe et munis de double vitrage, ce qui est contradictoire. La CRMS ne souscrit pas non plus au placement du double vitrage qui risque d'entraîner des problèmes d'hygiène du bâti (condensation sur les murs). En outre, les détails des nouvelles menuiseries manquent. Enfin, la CRMS détecte des contradictions dans le dossier quant aux intentions formulées par rapport au châssis. Ainsi, le métré mentionne le remplacement à l'identique de tous les châssis de la rue de l'Etuve 35, mais indique également la conservation et la restauration de « 5 châssis de la façade baroque ».

- Le remplacement systématique de tous les planchers par des nouveaux planchers en chêne n'est pas motivé. La CRMS demande de documenter l'état de conservation des planchers existants et des les conserver au maximum. Seules les parties irrécupérables pourraient être remplacées à l'identique.

#### Cahier des charges

De manière générale, le cahier des charges et le métré doivent être revus en fonction des remarques formulées dans le présent avis, et en fonction des résultats des études préalables (à retirer de l'entreprise générale), qui doivent constituer la base pour déterminer de manière plus précise les différents traitements. La Commission demande également de procéder au maximum aux essais préalables (par exemple de nettoyage) avant d'élaborer le nouveau cahier des charges, au lieu d'y

inclure ces essais. Ceci permettra, une fois de plus, de mieux adapter, préciser et localiser les traitements.

#### Remarques de détail sur le projet

##### **Maison 39, rue de l'Étuve**

Il s'agit d'un bâtiment très intéressant d'un point de vue historique, remontant à environ 1700 et ayant conservé sa structure et sa charpente ancienne. Il devrait faire l'objet d'une étude archéologique et d'un relevé très précis de tous les éléments encore en place. Dans la mesure du possible, il est également recommandé de dater les éléments en place (notamment la charpente qui pourrait être datée par dendrochronologie). Malheureusement, la maison se trouve actuellement dans un état de ruine avancé. Une étude poussée de sa stabilité et de son état de conservation devrait permettre d'indiquer où la structure peut être conservée et où elle devrait être éventuellement renforcée ou remplacée (ce qui doit rester une exception). De manière générale, la suppression et la création de nouvelles baies et de cloisons doivent être documentées par rapport à l'étude archéologique demandée ci-dessus et permettre d'évaluer leur impact sur le patrimoine.

Outre les problèmes évoqués dans les remarques générales du présent avis, le projet prévoit une série d'interventions lourdes qui auraient un impact négatif sur le patrimoine classé. Il s'agit notamment des travaux suivants:

- le percement de trois nouvelles baies dans le mur mitoyen longeant le passage cocher du n°41 : cette intervention ne peut être acceptée, car elle modifierait de manière sensible le passage classé qui doit préserver son caractère fermé d'espace de transition entre la rue et la cour intérieure. Dès lors, la Commission demande de renoncer à cette intervention. L'espace commercial sera suffisamment éclairé par la vitrine existante à rue (comme c'est le cas pour la plupart des commerces de ce type dans le centre-ville). La CRMS s'interroge, par ailleurs, sur le traitement de la vitrine existante (à conserver- restaurer ? à remplacer ?). Des compléments d'information devraient être fournis à ce sujet.

- l'installation d'un nouvel escalier et un ascenseur : l'escalier existant, datant du XIXe siècle, présente un intérêt et devrait dès lors être conservé. La CRMS ne comprend pas la raison de son remplacement par un nouvel escalier, situé au même endroit. L'installation d'un nouvel ascenseur dans le bâti ancien est à proscrire, vu l'état précaire de la construction et en raison des risques pour la stabilité et le bon comportement du bâtiment (risque d'incompatibilités entre la nouvelle structure rigide et la structure ancienne plus souple et fragile). Elle nécessiterait, en outre, la destruction des planchers d'origine en place. La Commission constate aussi que l'ascenseur ne desservirait que 2 étages (1<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> étage) et qu'il semble dès lors peu pertinent. Bien que ceci ne figure pas sur les plans, le cahier des charges mentionne la construction d'un support pour l'ascenseur en maçonnerie EF et en béton armé au niveau -1. Cette intervention est également inacceptable car elle porterait atteinte aux caves classées. Pour toutes ces raisons, la CRMS demande de renoncer au principe même de l'installation d'un ascenseur.

- la couverture de la cour : la Commission ne souscrit pas à la couverture de la cour arrière pour y aménager un nouveau commerce. Elle demande de conserver une cour couverte, car celle-ci constitue une articulation importante entre le bâtiment principal à rue et le bâtiment arrière. Elle s'oppose également à la démolition des allèges du rez-de-chaussée de la façade du bâtiment arrière (donnant sur la cour) et constate que le relevé de cette façade manque dans le dossier. Dans ce cadre, elle réitère également sa remarque sur le respect des différentes entités (bâtiment avant, arrière et cour entre les deux) dans le nouvel aménagement. Le projet montre que l'aménagement prévu consisterait en des appartements compliqués et peu lisibles (par ex. l'appartement 4, qui

s'étendrait sur des bâtiments présentant des différences de niveau et avec une terrasse sur la cour couverte).

### **Maison 41, rue de l'Etuve, y compris la cour intérieure et les ailes de part et d'autres**

Bien qu'il s'agisse de la partie la plus transformée de l'ensemble, en particulier suite à une rénovation lourde dans les années 1980, les bâtiments ont conservé un intérêt patrimonial indéniable et ils méritent dès lors de faire l'objet d'une étude historique et archéologique plus poussée. La maison à front de rue remonte à la 2<sup>e</sup> moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle et a été transformée en 1825. L'intérieur, à l'exception des combles et de leur charpente à la Mansard, est devenu peu illisible en raison de différentes transformations et éléments ajoutés. Ces différentes transformations et ajouts devraient être mieux identifiés et évalués sur base des études historiques et archéologiques. L'aile de gauche est la plus ancienne (probablement vers 1700) et présente une façade remaniée, ainsi qu'une charpente ancienne. D'autres éléments intéressants (planchers, plafonds, coutures dans les murs) apparaîtront probablement lors du « nettoyage » intérieur et de l'enlèvement des ajouts sans intérêt. L'aile de droite est constituée d'une succession de petites maisons dont les façades ont été vraisemblablement refaites pour la plus grande partie. A part de la charpente, l'intérieur ne semble pas présenter un grand nombre d'éléments anciens présentant un intérêt. Ceci doit toutefois être documenté et confirmé sur base de l'étude archéologique. L'aile du fond a, enfin, déjà été complètement transformée (avec reprise en sous-œuvre, percement d'un garage et création d'une terrasse en toiture).

Outre les remarques formulées ci-dessus concernant le programme, les études préalables et certaines interventions (par ex. concernant les châssis), la Commission demande, de manière générale, que la suppression et la création de nouvelles baies et de cloisons soient documentées et motivées. Une attention particulière doit également être portée aux charpentes qui doivent faire l'objet d'un relevé précis, indiquant les pièces à remplacer/renforcer éventuellement.

### **Maison 33, rue du Lombard**

La maison est située sur une parcelle attenante et perpendiculaire aux deux parcelles de la rue de l'Etuve 39-41. Il s'agit d'une belle maison de maître du XIX<sup>e</sup> siècle, reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier. La façade a été fort transformée au niveau du rez-de-chaussée pour la création d'une vitrine. En fond de parcelle se situe un bâtiment à caractère industriel à allure néoclassique.

Le projet prévoit de réaffecter le rez-de-chaussée en horeca et les étages au logement. La CRMS encourage cette réaffectation, mais formule des remarques importantes sur les principales interventions prévues à savoir le surhaussement du bâtiment arrière et la transformation de la vitrine :

- Le projet prévoit aux étages l'aménagement d'appartements de qualité qui s'étendront sur les bâtiments avant et arrière. A cette fin, les annexes existantes entre les deux bâtiments sont démolies et remplacées par une nouvelle aile de liaison de 4 niveaux. En outre, le bâtiment arrière serait surhaussé d'un niveau, pour atteindre 4 niveaux (même hauteur que celle de l'hôtel mitoyen). Si la Commission ne s'oppose pas au principe de la construction d'une nouvelle aile reliant les bâtiments à rue et arrière, elle ne peut pas souscrire au surhaussement du bâtiment arrière d'un niveau en raison de l'impact visuel que cette intervention aurait sur la cour et les bâtiments classés de la rue de l'Etuve, 41. Elle demande dès lors de renoncer à ce

surhaussement et de limiter, en conséquence, la hauteur du bâtiment de liaison également à 3 niveaux.

- La Commission s'interroge sur l'intérêt de l'escalier existant et demande de le préserver plutôt que le remplacer par un nouvel escalier.
- Bien que la vitrine existante en façade avant ne présente pas un aspect très réussi, la nouvelle vitrine ne constituerait pas une amélioration. Dès lors la Commission demande de réétudier le projet sur ce point. Elle invite l'auteur de projet de suivre les recommandations de la Ville de Bruxelles pour la réalisation de nouvelles vitrines dans le centre historique (utilisation de matériaux nobles, allège en dur, etc.). Elle demande également de mieux soigner le dessin de la nouvelle porte d'entrée.

### **CONCLUSION**

En conclusion, la CRMS émet un avis conforme défavorable sur le projet de réaffectation et de restauration des immeubles classés de la rue de l'Etuve, 39-41. Elle conseille au nouvel auteur de projet de procéder avant tout à la réalisation d'une étude archéologique approfondie de l'évolution du bâti et, en fonction des résultats de celle-ci, de procéder aux sondages nécessaires pour examiner la nature de matériaux et des finitions présentant un intérêt. Parallèlement, une étude approfondie de stabilité devrait être menée. Ensuite, le projet et le programme devraient être adaptés en fonction des résultats des études préalables. Les différents types d'interventions (conservation et restauration, remplacement (à l'identique ou non) et ajout de nouveaux éléments) doivent être clairement repérés sur les documents graphiques et quantifiés. La ligne de conduite à suivre dans tous les cas est de privilégier la conservation et l'entretien à la restauration et la restauration au remplacement et au renouvellement, et ce pour tous les éléments présentant un intérêt patrimonial.

Lors de la révision du présent projet, le respect des différentes entités historiques et des mitoyens devrait également être considéré comme une règle à laquelle l'on ne peut que déroger de manière exceptionnelle.

La CRMS recommande également de lui présenter le nouveau projet pour avis de principe, au lieu d'introduire immédiatement la demande de permis unique. Ceci permettrait de participer de manière plus constructive à l'élaboration du projet et de l'ajuster, si nécessaire, avant de finaliser les dossiers techniques dans tous les détails.

Enfin, la CRMS estime qu'une demande de permis pourrait être introduite séparément pour la partie du projet concernant les bâtiments de la rue du Lombard 33, après son adaptation aux remarques mentionnées ci-dessus. Ceci permettrait sans doute de procéder à la réalisation de ce volet du projet (entièrement distinct des bâtiments classés) dans des délais plus restreints, car qu'il n'exige pas un dossier patrimoine élaboré comme c'est le cas pour les bâtiments classés.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

J. DEGRYSE  
Président

c.c. à : AATL – DMS (C. Paredes)