

M. P. CRAHAY
Directeur de la Direction des
Monuments et des Sites -AATL
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1030 Bruxelles

V/Réf. : 2043-0643/03/2011-244PR
N/Réf. : GM/BXL2.1611/s.506
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue de l'Etuve, 53. Réaffectation en un commerce et un logement. Avis de principe de la CRMS.

Dossier traité par M. Pierre Bernard.

En réponse à votre lettre du 26 juillet 2011, reçue le 2 août 2011 et concernant l'objet susmentionné, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 7 septembre 2011, notre Assemblée a émis l'avis de principe suivant.

La demande porte sur le réaménagement de l'espace commercial et l'aménagement d'un logement aux étages de la maison faisant partie de l'ensemble classé situé aux n°s. 43-55 de la rue de l'Etuve. Cet ensemble est protégés pour ses façades, toitures, murs mitoyens, planchers d'origine, cours et arrières-maisons.

La DMS a établi un « état de référence » qu'elle a joint au dossier. Ce document comprend une analyse succincte du bâti permettant de définir les principales phases de construction de la maison.

Celle-ci remonte à la reconstruction de Bruxelles après le bombardement de 1695. De cette phase de construction datent les éléments suivants :

- les caves voutées ;
- les façades et les murs mitoyens ;
- une grande partie des planchers (y compris les poutres et les gîtes) et probablement certains plafonds ;
- la charpente.

Au XIXe siècle, le pignon qui couronnait la façade d'origine a été enlevé et la façade transformée en style néoclassique. Le versant avant de la toiture date également de cette phase. La vitrine existante remonte à 1927 quoiqu'elle a été transformée par après.

A l'intérieur, le bâtiment a été remanié à la fin du XIXe - début du XXe siècle. C'est de cette époque que datent la cage d'escalier, les cheminées des étages et les cloisons.

Actuellement, l'entièreté de la parcelle est construite. Sur les plans du permis de bâtir de 1927 on constate qu'à cette époque il existait une petite cour arrière bordée d'une annexe. Le mur

existant qui sépare l'ancienne cour de l'ancienne annexe semble toutefois relativement récent. Dans son rapport, la DMS émet l'hypothèse qu'à l'origine, la parcelle comprenait peut-être une plus grande cour suivie d'une maison arrière. Celle-ci subsiste peut-être encore sur la parcelle voisine, à savoir la petite maison arrière implantée contre le mitoyen avec le n° 49-51. En raison de la profondeur très réduite de la cour et son annexe, cette hypothèse mérite d'être vérifiée sur base d'une étude plus approfondie. **De manière générale, la Commission estime qu'une étude de l'évolution du parcellaire devrait être menée sur ce tronçon de la rue de l'Etuve et l'angle avec la rue des Grandes Carmes.** Elle constate, en effet, que la parcelle en question ainsi que les parcelles voisines (notamment le n°49-51) présentent d'autres particularités qui méritent d'être étudiées davantage (par exemple, le mur arrondi entre le n°53 et le n°49-51 : s'agit-il du vestige d'un ancien puits partagé par différentes maisons?). Elle demande à la DMS de prendre en charge cette étude qui permettrait de mieux comprendre la morphologie existante du parcellaire. Cette étude pourrait aussi apporter des informations utiles pour guider les différents projets de requalification du bâti dans la rue de l'Etuve qui sont actuellement en cours d'étude. Dans ce cadre, il semble également souhaitable d'organiser une réunion avec les différentes administrations concernées (DMS, CRMS, DU, Ville de Bruxelles – CPH et DDV). Elle invite la Direction de l'Urbanisme à prendre l'initiative d'organiser une telle réunion de travail.

Pour ce qui concerne la présente demande d'avis de principe, le projet prévoit l'aménagement d'un commerce au rez-de-chaussée, s'étendant sur toute la parcelle, ainsi que d'un logement aux étages, accessible à partie d'une entrée séparée du magasin. La Commission souscrit à ce programme qui permettrait de réhabiliter la maison de manière équilibrée. Elle émet toutefois une série de remarques et recommandations sur l'avant-projet tel qu'il se présente aujourd'hui.

La note d'intention mentionne d'importantes problèmes de stabilité dans la maison, nécessitant des travaux préalables pour « *relier la façade latérale de l'annexe (travaux de maçonnerie de remplissage et de brochage en inox), de redresser la façade arrière au niveau vertical (idem), de remédier au tassement différentiel de la façade principale (idem) et de la paroi intérieure en maçonnerie au 1^e étage (idem) ainsi que de remettre toutes les poutres et solives des planchers d'origine au niveau horizontal* ». **Dans l'état actuel du dossier, la Commission estime qu'elle n'est pas en mesure de se prononcer sur la pertinence de ces travaux. Une étude de stabilité approfondie doit encore être menée pour documenter en détail les problèmes existants ainsi que les origines des désordres. De manière générale, la Commission plaide pour des interventions douces qui s'inscrivent dans la logique constructive du bâti existant.** Elle s'interroge par ailleurs sur l'option de remettre systématiquement à l'aplomb les murs et les planchers (ce qui impliquerait, entre autres, le démantèlement complet des planchers et des plafonds).

La CRMS préconise d'entamer prioritairement l'étude de stabilité de manière à prendre, le cas échéant, des mesures d'urgence pour stabiliser le bâtiment.

Pour ce qui concerne l'espace commercial, le projet propose d'aménager le magasin dans la grande pièce à rue du rez-de-chaussée. La réserve ainsi qu'un local pour le personnel seraient installés dans la partie arrière de la parcelle (à la hauteur de l'ancienne cour et l'annexe arrière). A cette fin, le mur existant serait démoli et la couverture actuelle de la cour remplacée par une

nouvelle toiture sur laquelle serait aménagée une terrasse (destiné au logement qui se développerait aux étages).

La CRMS peut souscrire au principe de cette transformation pour autant que l'étude de l'archéologie du bâti démontre que le mur à démolir ne comporte effectivement pas d'anciens vestiges révélant un intérêt archéologique ou historique.

Elle s'interroge toutefois sur l'impact et les dimensions du lanterneau qui équiperait la nouvelle toiture de l'annexe arrière. Considérant qu'il ne devra éclairer qu'un petit local (salle à manger du personnel), elle estime que le dispositif projeté est surdimensionné. **Elle demande, dès lors, de le réduire au strict minimum.**

Pour ce qui concerne la terrasse prévue sur cette toiture, la CRMS peut y souscrire pour autant qu'elle ne pose pas de problèmes au niveau urbanistique (vues droites et obliques vers les voisins) et que les dispositifs liés à son aménagement perturbent au minimum la lecture de la façade arrière.

La vitrine existante serait restituée dans son état 1927 (restitution des châssis à guillotine aux panneaux bas). La Commission souscrit au principe de cette intervention tout en demandant de joindre les détails à la demande de permis unique.

L'aménagement d'un seul logement aux étages est positif. La Commission encourage cette option tout en s'interrogeant sur certaines interventions énoncées dans le présent dossier.

La dissociation entre l'entrée du logement et du commerce est un point très positif. Afin d'assurer sur le long terme la stricte séparation entre ces deux fonctions, **la porte qui est prévue entre le couloir d'entrée et le magasin devrait toutefois être supprimée.**

La CRMS encourage également la conservation et la restauration de l'escalier existant, comme prévu par le projet (hormis la volée entre le 2^e étage et les combles en raison de son état trop vétuste).

Aux étages, le principe d'enlever des cloisons récentes présentant peu d'intérêt sur le plan patrimonial peut être approuvé. Cependant, l'étude de l'archéologie du bâti devrait documenter davantage les aménagements intérieurs existants. **Par contre, la Commission décourage la démolition systématique des cheminées existantes.** Ces éléments doivent être mieux documentés (corps de cheminée en maçonneries anciennes ?). La CRMS préconise d'ores et déjà de les intégrer dans le nouvel aménagement où ils peuvent jouer un rôle dans la ventilation du bâtiment ou être utilisés pour faire passer les tuyaux et les câbles. La Commission n'est non plus pas favorable au « redressement » des pièces qui seraient rendues orthogonales au moyen de contre-cloisons. Elle demande de préserver au maximum la lisibilité des murs d'origine. La forme irrégulière de certaines pièces témoigne, en effet, de l'histoire du bâtiment et de l'évolution du parcellaire.

En ce qui concerne les interventions prévues sur les façades et toitures, la CRMS encourage la restauration dans les règles de l'art de l'enduit des façades ainsi que des châssis existants qui, du moins pour la façade avant, semblent remonter au XVIII^e – début du XIX^e siècle. Les châssis de la façade arrière n'ont pas encore pu être examinés car ils sont aujourd'hui masqués par des panneaux de protection. **De manière générale, la CRMS demande d'établir un inventaire précis des châssis ainsi que de leur état de conservation. Une description détaillée des interventions nécessaires pour les remettre en état devra également être jointe à la demande de permis.**

En façade arrière, la baie de gauche du 2^e étage de serait agrandie pour établir une symétrie avec la baie de droite. Cette intervention semble être d'ordre « esthétique » et de ce fait pas indispensable. La CRMS préconise d'y renoncer.

Pour ce qui concerne les toitures, la CRMS se prononce favorablement à la restitution de la corniche à modillons sous réserve de mieux documenter cet élément et d'en fournir les détails. En outre, elle demande de mieux documenter l'intervention prévue sur le versant avant de la toiture.

Enfin, si un remplacement de la couverture de toiture s'impose et se justifie sur le plan patrimonial, la CRMS ne s'y oppose pas. Le choix des nouvelles tuiles (tuiles en S) doit toutefois être précisé et motivé davantage.

Pour conclure, la Commission encourage la réaffectation de la maison et la réalisation du programme proposé par le présent avant-projet. Elle demande toutefois de le revoir selon les remarques et recommandations formulées ci-dessus. Elle souligne, par ailleurs, l'importance de procéder dans les meilleurs délais à une étude de stabilité approfondie, permettant de résoudre dans avant toute chose les problèmes les plus urgents. Dans ce cadre, elle préconise d'utiliser au maximum des méthodes et techniques douces permettant de préserver au maximum « la matière » d'origine et de s'inscrire là où c'est possible dans la logique constructive du bâti traditionnel.

Pour ce qui concerne le volet « restauration », elle demande de procéder à l'ensemble des études préalables nécessaires en vue d'une restauration dans les règles de l'art (études historique et de l'archéologie du bâti, étude matérielle et technique, etc.). Les résultats de ces études doivent être intégrés dans le descriptif des travaux (cahier des charges) qui devra être joint à la demande de permis unique.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M. – L. ROGGEMANS
Présidente