

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Th. WAUTERS
Direction des Monuments et des Sites –
B.D.U.
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1
B – 1035 BRUXELLES

V/Réf. : 04/PFU/556224
N/Réf. : EdS/2043-0643/03/2015-070PR
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue de l'Étuve, 49-51. Restauration et aménagement en 4 logements et un rez-de-chaussée commercial. Demande de permis unique. Avis conforme de la CRMS.
(Dossier traité par – E. de Sart - D.M.S. et M. – Z. Van Haeperen – D.U.).

En réponse à votre demande du 27/10/16, reçue le 27/10/16, en référence, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée en sa séance du 09/11/2016.

L'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 11/09/2003 classe comme ensemble certaines parties des immeubles sis rue de l'Étuve, 43-45, 47, 49-51, 53 et 55 à Bruxelles. Les parties classées sont : les façades avant et arrière, les toitures, les structures portantes, les caves, les murs mitoyens, les planchers d'origine, les cours et arrières maisons.

SYNTHESE DE L'AVIS CRMS

La CRMS émet un avis favorable moyennant les réserves suivantes :

- revoir le traitement du rez-de-chaussée de la maison avant et l'accès aux logements selon les consignes donnés dans le présent avis (cf. les options décrites ci-dessous) ; soumettre les plans amendés à l'approbation préalable de la DMS ;
- supprimer du projet le cuvelage en ciment de la cave du bâtiment à rue ; documenter davantage les problèmes d'humidité et, le cas échéant, mettre en œuvre une solution moins lourde à déterminer de commun accord avec la DMS ;
- faire des tests de décapage du cimentage de la façade latérale du bâtiment B : en présenter les résultats à la DMS et déterminer avec elle les techniques les plus adéquates pour restaurer cette façade ;
- adapter les nouvelles ouvertures à créer dans la façade latérale du bâtiment B en fonction des résultats du décapage du cimentage ; présenter la proposition définitive à l'approbation préalable de la DMS ;
- poursuivre l'étude sur l'installation d'une unité de conditionnement d'air sur la toiture du bâtiment B : dans la mesure du possible, intégrer ce système à l'intérieur ou proposer un traitement permettant d'en réduire l'impact visuel et acoustique.

MOTIVATION DE L'AVIS CRMS

La demande porte sur un bien qui comprend une maison avant, datant de 1863 (bâtiment A) ainsi que deux arrière maisons : la plus grande (bâtiment B) est directement liée au bâtiment principal (A), et la plus petite (bâtiment C) est séparée des autres maisons par une cour intérieure. Les deux arrières maisons dateraient de la fin du 17^{ième} siècle.

Pour mémoire, le bien en question a déjà fait l'objet de deux avis de principe de la CRMS (émis en séances du 07/09/2011 et 20/02/2013) portant sur des avant-projets de réaménagement de l'ensemble en plusieurs logements et un rez-de-chaussée commercial. Aujourd'hui, l'ensemble, qui est en mauvais état de conservation, est affecté en commerce (rez-de-chaussée des bâtiments A et B et totalité du bâtiment C) ainsi qu'un logement unifamilial (aux étages A et B). Le logement n'est plus habité depuis plusieurs années. L'accès aux étages se fait via l'entrée cochère et un petit passage couvert entre le bâtiment A et B.

La demande prévoit l'aménagement d'un grand commerce se développant au rez-de-chaussée et dans la maison C ainsi que la création de trois habitations : 2 logements aux étages de la maison A et un duplex aux étages de la maison B. L'accès vers les logements se ferait par une entrée séparée occupant la travée de droite de la maison A. A cette fin, le rez-de-chaussée de la façade avant serait entièrement réorganisé.

De manière générale, la CRMS souscrit à la demande qui permettra de requalifier ce patrimoine, de le restaurer dans les règles de l'art et de créer des nouveaux logements au centre-ville. Elle émet toutefois une série de réserves sur des points qui doivent être revus ou améliorés. **Les réponses à ces réserves devront être intégrées dans le dossier (plans, détails, cahier des charges) et être soumises à la DMS pour approbation préalable.**

Les réserves de la Commission portent sur les points suivants :

Maison avant (A)

. Entrée aux logements et traitement du rez-de-chaussée

La proposition actuelle consiste en la création d'une entrée séparée aux logements dans la travée de droite de la façade avant. L'entrée serait reliée à la cage d'escalier existante par un nouveau couloir empiétant sur l'espace commercial existant. Cette intervention irait de pair avec la réorganisation du rez-de-chaussée de la maison avant. Dans ce scénario, le passage cocher serait intégré dans le commerce.

La CRMS encourage la création d'une entrée indépendante donnant accès aux logements, la réorganisation du rez-de-chaussée et le remaniement de la façade avant, aujourd'hui peu qualitatif. Cependant, elle ne souscrit pas à la proposition actuelle et demande qu'elle soit revue sur le plan architectural pour qu'elle s'inscrive dans la composition des étages supérieurs. En outre, telle que dessinée, l'entrée aux logements, via une porte vitrée et un couloir assez étroit, serait peu valorisante.

Dès lors, la Commission demande de réétudier cet aspect du projet. Deux options sont possibles :

1. **Aménager l'entrée aux logements dans la travée de droite** (comme prévu dans le projet) mais **prévoir un couloir plus large, correspondant à la largeur complète de cette travée. Il s'agit aussi de revoir le dessin de la façade au rez-de-chaussée** de manière à créer un ordonnancement cohérent et respectueux du rythme de la composition des étages supérieurs (rythme des baies existantes). Dans ce scénario, la porte d'accès vers les logements devrait donc être plus large et son traitement doit être revu (pas entièrement vitrée) pour s'intégrer harmonieusement à l'architecture de la façade. La fermeture du passage cocher sera également revue de manière à mieux correspondre à sa typologie ancienne de porche (par ex. une double porte pleine (placée devant un châssis vitré), pouvant être laissée ouverte durant l'ouverture du commerce).
2. **Aménager l'accès aux logements dans l'ancien passage cocher (à gauche) et revoir la composition du rez-de-chaussée de la façade avant en conséquence.** Dans ce scénario, le passage cocher sera fermée par une porte d'entrée respectant sa typologie historique (double porte pleine ou partiellement vitrée). La devanture et l'entrée du commerce se développeront sur les autres travées du rez-de-chaussée tout en s'inscrivant dans la composition et le rythme des étages supérieurs. L'aménagement du commerce et son fonctionnement devront donc être revus pour permettre de relier le passage cocher à l'escalier existant qui distribue les logements aux étages.

La Commission demande d'évaluer les avantages / désavantages de ces deux options pour opérer le choix le plus judicieux et de soumettre le projet définitif à l'approbation préalable de la DMS.

. Cuvelage de la Cave

La CRMS s'interroge sur la pertinence de procéder à un cuvelage en ciment de la cave du bâtiment à rue, car cette intervention risque de générer de nouveaux problèmes. **Elle demande d'abandonner cette intervention au profit d'une solution moins interventionniste. Dans ce cadre, les problèmes**

d'humidité devront être documentés davantage. La solution définitive sera déterminée de commun accord avec la DMS.

Bâtiment B :

. traitement façade sur cour

La façade latérale sur cour est actuellement couverte d'un cimentage qu'on propose de décaper. **Cette opération devra se faire au moyen de techniques 'douces' et respectueuses des anciennes maçonneries. Des essais préalables seront soumis à l'approbation de la Direction des Travaux.**

La CRMS demande, en outre, que l'implantation des nouvelles baies dans cette façade soit déterminé après les opérations de décapage car des traces archéologiques pourraient apparaître durant les travaux de décapage et orienter les choix. **Un relevé de la façade décapée et des traces archéologiques sera présenté à la DMS (gestionnaire de la cellule Travaux et Archéologie) ; les nouvelles baies devront être validées sur cette base par la DMS avant la poursuite des travaux l'intérieur du bâtiment. .**

Installation de conditionnement d'air

On prévoit le placement d'une unité de climatisation sur la toiture du bâtiment B qui risque d'être visible depuis la parcelle voisine et d'engendrer des nuisances sonores. **La CRMS demande de poursuivre l'étude sur ce dispositif qui devrait, si possible, être intégré à l'intérieur. Si cela n'était pas possible, on proposera un traitement adéquat de cette installation permettant de réduire son impact visuel et acoustique.** Une proposition en ce sens sera soumise à l'approbation préalable de la DMS.

Enfin, considérant qu'une série de décisions doivent encore être prises en chantier, la CRMS demande d'associer étroitement la DMS au suivi régulier du chantier.

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

A.AUTENNE
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : - B.D.U. – D.M.S. : E. de Sart