



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur  
Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : (corr. :C. Criquillon )CC/2043-0638/04/2019-035PR

Réf. DU : (corr. : )

Réf. CRMS : AA/BDG/BXL30033\_640\_QuaiFoin\_15-ImpasseVanhoeter

Bruxelles, le

Annexe : 1 dossier

**Objet : BRUXELLES. Quai au Foin, 15/ Impasse Vanhoeter**

Demande d'avis de principe portant sur la transformation et l'extension du bâtiment :  
aménagement d'un duplex et surhausse ▪ **Avis de principe de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 29/05/2019, reçu le 29/05/2019, nous vous communiquons ***l'avis de principe défavorable*** formulé par notre Assemblée en sa séance du 19/06/2019.



Quai au Foin, n°15 (©Urban.brussels)

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/12/2003 classe comme ensemble la totalité du n°15, quai au Foin et l'impasse Vanhoeter, à savoir la ruelle d'accès, la cour intérieure pavée et les anciennes maisons ouvrières.



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



L'ensemble classé – quai au Foin et impasse Vanhoeter (©Google maps, 2019)

L'ensemble, inscrit à l'Inventaire du patrimoine, est également repris dans les inventaires du patrimoine industriel et du patrimoine social (La Fonderie, 1993-94 et 2005).



L'ensemble classé et le KVS classé (©Brugis)



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

Contexte

L'immeuble à front de rue, quai au Foin, n°15, abritant l'accès à l'impasse Vanhoeter, est un reste probable de l'hôtel de Peuthy (construit à l'époque de la création du bassin au Foin). Il présente trois niveaux et trois travées sous une bâtière de tuiles. Sa façade masque vraisemblablement un noyau traditionnel du XVII<sup>e</sup> siècle que révèlent des ancres en I à crochet aux deux derniers niveaux, des éléments de soubassement en pierre blanche et un portail cintré daté de 1640. Le bâtiment fut remanié et pourvu d'un troisième niveau bas au XIX<sup>e</sup> siècle. La façade cimentée et peinte est ajourée de baies rectangulaires à appui saillant. Elle conserve des cache-boulins ainsi qu'une corniche de bois.

L'impasse, aménagée par Chrétien Vanhoeter en 1848, se présente sous la forme d'une placette carrée et pavée, de typologie du « bataillon carré », située en intérieur d'îlot et accessible par l'étroite ruelle, qui correspond à l'ancien passage cocher de l'immeuble. Le bâti d'origine entourant la placette se composait de douze habitations ouvrières (jusqu'à ce qu'une explosion de gaz ne détruise en 2001 la maison située dans l'angle gauche de la cour). Le phénomène des impasses témoigne du développement démographique accéléré de la ville au début du XIX<sup>e</sup> siècle, phénomène essentiellement provoqué par l'afflux de populations issues des campagnes, attirées par la ville offrant du travail. Cette demande de logement est exploitée par les propriétaires réalisant le revenu qu'ils peuvent tirer de la construction de maisonnettes étroites et sommaires entassées le plus souvent en retrait de leur propre habitation sur un bout de terrain non exploité. Les rues populaires, adjacentes au port, ont été un terrain propice pour ce type de spéculation.

Au début du XX<sup>e</sup> siècle, l'impasse Vanhoeter était considérée comme l'une des moins mauvaises de cette partie de Bruxelles en raison de la bonne disposition des lieux et de ses proportions « agréables ». En 1905, la surface des maisons de cette impasse variait de 20 à 35 m<sup>2</sup>, habitées pour la plupart par une famille entière. Malgré les dommages engendrés à l'ensemble, l'impasse Vanhoeter conserve la plupart de ses caractéristiques. En effet, on y reconnaît encore sa cohésion architecturale, ses pavés anciens, son alignement, les gabarits de ses habitations d'origine.



L'impasse Vanhoeter dans les années 1940 et 1970 (© KIK-IRPA)



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

Demande

Dans la cadre d'une remise en ordre de la situation du bien à front de rue (soumis à PV d'infraction pour défaut d'entretien), le demandeur souhaite également entreprendre la rénovation du n°15 et sa surhausse, pour y aménager un appartement duplex aux nouveaux R+3 et R+4.

La demande d'avis de principe porte sur :

- la surhausse de la façade par la création d'un niveau R+3, dont les fenêtres seraient semblables et s'aligneraient sur celles du R+2;
- la reconstruction de la toiture pourvue d'une très large lucarne en zinc dans le versant avant;
- la création de très larges baies vitrées (porte-fenêtres) en façade arrière, donnant sur une terrasse au R+3 et munie d'un garde-corps au R+4.

Avis

L'Assemblée se prononce **défavorablement** sur le projet général de rehausse et des aménagements qui l'accompagnent et, ce, pour les raisons suivantes :

- à l'échelle de la maison : les deux nouveaux étages adopteraient un plan calqué sur celui du 2<sup>e</sup> étage existant mais développeraient au niveau des façades une expression inadaptée au bien : lucarne disproportionnée en façade avant, baies vitrées de plain pied aux dimensions excessives en façade arrière et incohérentes par rapport à la typologie du bien, volume incongru de la nouvelle terrasse, entablement de largeur excessive entre les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages, etc ;
- à l'échelle de l'ensemble classé : le bâtiment à front de rue prendrait des proportions en rupture avec l'ensemble classé, qui a justement comme qualité et intérêt d'avoir su préserver le gabarit d'origine des maisons qu'il abrite. Il importe donc de maintenir le juste rapport d'échelle entre l'ancien bâtiment de prestige à rue dans son gabarit existant (tel qu'établi au XIX<sup>e</sup> siècle) et les petites maisons arrières ;
- à l'échelle de la rue : dans cet environnement varié des anciens quais, il convient de préserver cet « alignement de constructions hétérogènes tant du point de vue du volume et de l'aspect des façades que de la chronologie et de la typologie » (extr. du Patrimoine monumental de la Belgique. Bruxelles 1B. Pentagone E-M, p.64, 1993), sans essayer d'homogénéiser un tel alignement de façades.

La CRMS insiste pour que les travaux de restauration et d'entretien qui s'imposent soient effectués dans les meilleurs délais, dans le respect harmonieux de l'esprit des lieux.

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

A. AUTENNE

C. FRISQUE



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

c.c. à BUP-DPC : C. Criquilion