



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction de l'Urbanisme  
**Madame Bety Waknine**  
Directrice Générale

Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry Wauters**  
Directeur

Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2043-0638/06/2020-443PR (corr. DPC : Caroline Criquillon)  
Réf. NOVA : 04/PFU/1837708 (corr. DU : Daphné Sourbi et Julien Doignies )  
Réf. CRMS : AA/MB/BXL30033\_697\_PUN\_Vanhoeter\_8  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 04/10/2022

Objet : BRUXELLES. Impasse Vanhoeter, 8

Demande de permis unique portant sur la reconstruction d'une maison unifamiliale.

**Avis de la CRMS**

Madame la Directrice, Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier reçu le 22/09/2022, nous vous communiquons *l'avis favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 28/09/2022.

Étendue de la protection

*Le bien sis Quai au Foin, 15 et l'Impasse Vanhoeter entière sont classés comme ensemble par AG du 06/11/2003. Les maisons de l'impasse sont reprises à l'inventaire du patrimoine architectural. L'ensemble est situé le long d'un axe structurant et est en ZICHEE au PRAS.*



Situation sur Brugis



Vue aérienne de l'impasse. ©Bing Maps

## Historique et description du bien

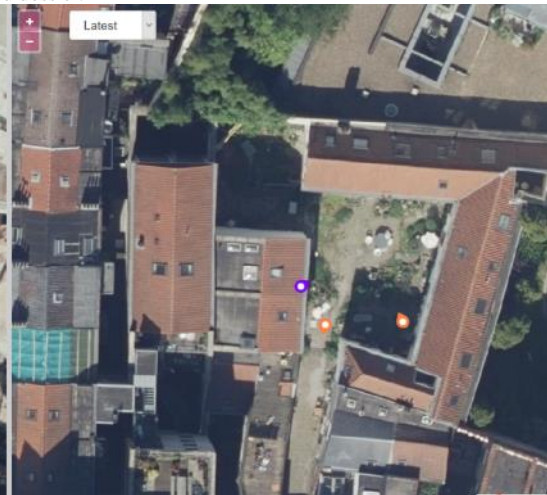
L'impasse Vanhoeter a été aménagée par C. Vanhoeter en 1848. On y accède par une ruelle étroite dont l'entrée est située Quai au Foin au n°15. Le bâti d'origine de l'impasse se composait de 12 habitations ouvrières de corps simple ou double, de deux niveaux et deux ou trois travées sous bâtière en tuiles. Les façades en briques chaulées sous corniche ininterrompue sont ajourées de baies rectangulaires sur appuis saillants en pierre bleue. En 2002, suite à une explosion de gaz, les maisons de l'impasse n°8, 9 & 10 ont été entièrement détruites. Les maisons 9 & 10 ont déjà été reconstruites.



Vue sur l'entrée de l'Impasse Quai au foin 15. ©Google Street View



Vues de l'intérieur de l'impasse et de la parcelle actuellement vide. Images tirées du dossier.



Vue de la parcelle en 1996, avant l'explosion et aujourd'hui. Source : bruciel.brussels



Photo de la maison avant l'explosion – Photo Bruciel – Collection RICH (Ground) – 1970



Photo consécutive à l'explosion de gaz en 2002 (source : Internet : Comité Alhambra)

## Historique de la demande

Suite à l'explosion de gaz de 2002, les différentes maisons détruites ont fait l'objet de demandes de permis en vue de leur reconstruction.

La maison n°9 a fait l'objet d'une demande de permis unique pour laquelle la CRMS a rendu deux avis conformes favorable sous réserves en date du 12/02/2003 et du 27/06/2007.

La maison n°10 a, quant à elle, fait l'objet d'une demande de permis unique pour laquelle la CRMS a rendu un deux avis conformes favorable sous réserves en date du 25/01/2006 et du 24/06/2009.

Concernant la construction d'une nouvelle maison à l'emplacement de la maison n° 8 disparue, la CRMS a rendu un avis favorable avec une série de remarques le 24/02/2021 : [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/669/BXL30033\\_669\\_PREAL\\_Vanhoeter\\_8.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/669/BXL30033_669_PREAL_Vanhoeter_8.pdf)

## Analyse de la demande

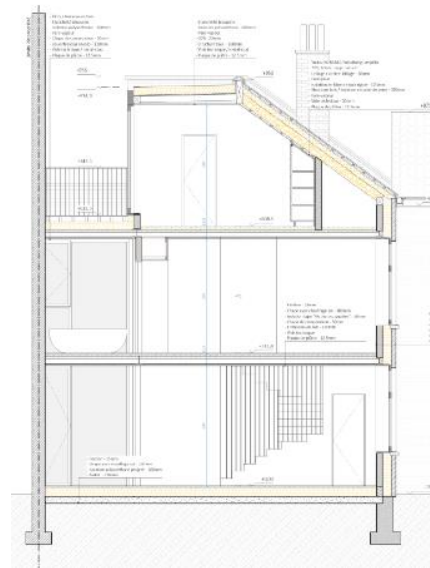
Tout comme dans la demande d'avis préalable, l'enveloppe extérieure serait composée de matériaux traditionnels, des briques montées au mortier de chaux et chaulées. Les menuiseries extérieures seraient « à l'ancienne » et similaires à celles des maisons voisines de l'impasse en vue de s'intégrer parfaitement à l'ensemble classé. La toiture serait recouverte de tuiles tempête rouges et, différence par rapport au dossier analysé précédemment, elle serait percée en façade avant d'une seule fenêtre de toit plutôt que de deux. Une cheminée serait aussi restituée.

A l'intérieur, le maître de l'ouvrage souhaiterait profiter de la reconstruction intégrale pour conférer au nouveau bâtiment toutes les qualités de confort actuel tant au niveau de la luminosité que des volumes habitables et des équipements techniques. L'intérieur serait résolument contemporain.

La façade arrière serait construite partiellement en retrait du mitoyen arrière, en vue de constituer un patio au rez-de-chaussée et une façade rideau vitrée aux étages de manière à faire pénétrer la lumière dans l'habitation. La maison d'origine ne pouvait en effet prendre de la lumière que depuis l'impasse et toute la partie de l'habitation située dans l'angle de la cour était dépourvue de lumière naturelle. Il est donc prévu, à l'occasion de la reconstruction, de remédier à ce manquement par cette façade vitrée.



Elévation de la façade projetée



Coupe de la situation projetée



Photomontage de la situation extérieure projetée



Photomontage de l'intérieur projeté

Images tirées du dossier.

## Avis

La CRMS se réjouit et se prononce favorablement sur ce projet qui s'intègre parfaitement à l'ensemble classé. Cette demande permettra de compléter la reconstruction et de redonner toute son harmonie et sa cohérence à la cour carrée amputée d'une de ses façades depuis 20 ans. Elle souscrit également au parti pris de ne pas restituer les intérieurs à l'identique puisque que tout a disparu et que plus aucun indice ne subsiste. L'intérieur peut s'exprimer de manière autonome tandis que la façade n'est pas dissociable de l'ensemble, ce qui justifie pour celle-ci une intervention de restitution.

S'agissant de la porte d'entrée, de légères différences existent entre les portes d'origines et celles des bâtiments reconstruits après l'explosion (taille des linteaux, mise en peinture de ceux-ci, proportions des fenêtres). La CRMS demande que les menuiseries extérieures de la façade avant soient de facture traditionnelle et identique aux châssis des maisons originelles du site.

La CRMS s'interroge sur la restitution de la cheminée en toiture. En effet, sur les plans, cette dernière semble n'être reliée à aucun conduit vertical d'entrée ou de sortie d'air, et, dès lors, être factice. Si tel est le cas, la CRMS demande de renoncer à cette restitution qui n'a aucune fonction constructive et qui, en outre, n'est pas indispensable à la cohérence patrimoniale de l'ensemble.



Photo d'une porte des maisons d'origines. Photo CRMS



Photo d'une porte des maisons reconstruites. Photo CRMS


En conclusion, la CRMS formule un avis favorable moyennant les conditions suivantes :

- Les châssis devront être d'aspect strictement identique à ceux des autres maisons de l'impasse classée :
  - Partie vue des dormants et des ouvrants ;
  - vitrage extra-clair (pas d'effet réfléchissant ou miroir) dont la feuille de verre extérieure reproduira l'aspect d'un vitrage étiré ;

- Les doter soit de vrais petits bois structurels, soit de faux petits bois collés compensés à l'intérieur des vitrages par des « croisillons viennois » qui donneront l'illusion parfaite de vrais petits bois traversants. Ils devront être blancs (même couleur que les châssis), de même largeur et placés à la même hauteur que les petits bois collés, de manière à être assimilés visuellement à des petits bois structurels ;
- Parecloses imitant le chanfrein du joint de mastic à 45° ;
- La fenêtre du pan de toiture avant devra présenter les mêmes dimensions que celles des autres maisons de l'impasse ;
- La nouvelle porte d'entrée sera restituée sur base du modèle des portes historiques ;
- Les teintes de finition des éléments de façade devront être identiques aux autres maisons de l'impasse et une peinture à base de résines alkydes sera utilisée pour les menuiseries ;
- Renoncer à la restitution de la cheminée si cette dernière s'avère être factice ;
- L'ensemble des détails d'exécution seront soumis à l'approbation de la DPC.

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

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
C. FRISQUE  
Président

c.c. à : [dsourbi@urban.brussels](mailto:dsourbi@urban.brussels) ; [jdoignies@urban.brussels](mailto:jdoignies@urban.brussels) ; [cricquilion@urtan.brussels](mailto:cricquilion@urtan.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)