

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry WAUTERS

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 20/12/2024

N/Réf. : BXL21516_735_PREA

Gest. : TS/CC

V/Réf. : 2043-0583/01/2024-282PR

Corr DPC: Caroline Criquillon

BRUXELLES. Rue des Harengs, 14-18.

(= ensemble classé / en zone de protection de la Grand-Place)

Avis préalable : Réaménagement intérieur des deux immeubles

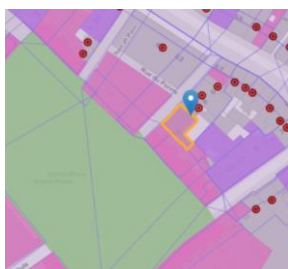
Demande de BUP – DPC du : 13/12/2024

Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 13/12/2024, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 18/12/2024, concernant la demande sous rubrique.

■ CONTEXTE PATRIMONIAL



L'arrêté du Gouvernement de la Région bruxelloise du 24/10/2002 classe comme ensemble les façades et toitures sis rue des Harengs, 14 à 18 ainsi que certaines parties intérieures à savoir : pour le n°14, les mitoyens et la charpente et pour le n°16, les mitoyens, la structure portante, la charpente, le monte-charge et les vitraux colorés ainsi que les façades et les toitures.

Contexte patrimonial (© BruGIS)

Les maisons n°14 et 16 de la rue des Harengs ont été édifiées à la fin du XVII^e siècle, lors de la reconstruction post bombardement de Bruxelles. Il s'agit de deux maisons bourgeoises, assez sobres, perpendiculaires à la rue, présentant toutes deux un fronton à volutes en registre supérieur. Les deux biens ont fait l'objet d'une importante restauration en 2008-2009. Deux états de référence réalisés durant l'été 2024 ont en outre permis de préciser l'historique de ces maisons et de documenter finement leur état de conservation.



Façade avant des deux maisons (© Urban.Brussels)



Vue aérienne des deux biens (© Google Maps)



Façade arrière du n°16. Document extrait de l'état de référence.

La maison n°14 a conservé sa façade à rue originelle, en briques et pierre blanche, mais son pignon chantourné a été remonté en 2008-2009. Sa devanture possède deux portes d'entrée, celle de droite donnant accès au bâtiment, et celle de gauche desservant une impasse en intérieur d'îlot. La façade arrière originelle est également conservée, hormis les travées de gauche du rez-de-chaussée et de l'entresol, ainsi que le sommet du pignon. Les châssis à rue du bâtiment présentent un intérêt patrimonial : les plus anciens se situent au premier étage et relèvent de la typologie néoclassique du début du XIX^e siècle. Les châssis des niveaux supérieurs dateraient de la seconde moitié ou de la fin du XIX^e siècle, avec de possibles dormants plus anciens, au comble.

À l'intérieur, l'essentiel des structures portantes en bois semblent conservées. La circulation verticale se fait aujourd'hui par deux escaliers : entre le rez-de-chaussée et l'entresol, une première volée droite, des années 1940-1950 ; à partir de l'entresol, un escalier tournant en hêtre, du dernier quart du XIX^e siècle.

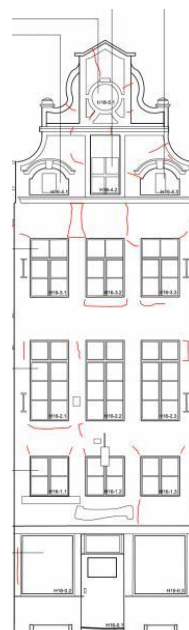
Élévation du n°14. Document extrait de l'état de référence. →



La maison n°16 a également conservé sa façade à rue primitive, à l'exception de son pignon remonté en 2008-2009. La configuration de sa devanture remonte au moins à la fin du XIX^e siècle. La façade arrière d'origine est conservée, mais son pignon à rampants droits a été remonté. Les structures portantes en bois ainsi que la charpente sont conservées et ont été restaurées.

Au-dessus d'une première volée d'escalier de la seconde moitié du XIX^e siècle et d'une seconde du XX^e siècle, les étages sont desservis par la cage d'escalier d'origine, délimitée par des cloisons en larges planches de résineux, abritant un escalier en vis à noyau octogonal et épaisses marches en chêne. Cet élément présente un intérêt patrimonial tout particulier, s'agissant d'un des rares exemples bruxellois contemporain de la reconstruction post 1695, intégralement conservés sur plusieurs niveaux, arrivée au comble comprise.

Élévation du n°16. Document extrait de l'état de référence. →



Le n°16 est actuellement occupé par un établissement Horeca, qui se déploie au rez-de-chaussée surmonté d'une mezzanine. Un passage dans le mitoyen le relie au n°14, au rez-de-chaussée duquel est implanté un espace de stockage. La toilette de l'Horeca, située au 1^{er} étage du n°16, est accessible par un escalier à vis moderne situé dans le prolongement de l'escalier historique de la fin XVII^e siècle, toujours présent aux étages supérieurs.

Les étages des deux bâtiments sont inoccupés de longue date, faute d'un accès autonome vers ceux-ci, et en l'absence d'isolation acoustique suffisante avec le rez-de-chaussée commercial.

■ OBJET DE LA DEMANDE

Le projet consiste à remanier l'intérieur de ces deux immeubles afin de maintenir la fonction Horeca aux rez-de-chaussée, et d'aménager aux étages quatre unités de logement : deux studios type meublés de tourisme, et deux appartements conventionnels en duplex. Pour ce faire, le projet prévoit :

- L'interconnexion des deux immeubles à tous les étages pour y déployer transversalement les deux fonctions ;

- Le maintien de l'Horeca aux rez-de-chaussée et entresols des deux immeubles : les espaces de consommation proprement dits restent cantonnés au n°16 mais le stockage est maintenu au rez-de-chaussée du n°14, et les sanitaires déplacés à l'entresol de celui-ci ;
- L'aménagement de quatre logements traversants via de multiples baies de communication percées dans le mitoyen, de nouveaux cloisonnements et la modification des circulations, notamment la suppression de la cage d'escalier historique du n°16.

■ AVIS DE LA CRMS

La CRMS salue la volonté du demandeur d'utiliser les étages des deux immeubles, actuellement vacants. Dans une optique d'accompagnement et afin d'affiner le projet, elle formule les remarques suivantes.

❖ Réaménagement intérieur des deux biens

La CRMS estime que le nombre d'unités de logement projetées est trop élevé au regard de la superficie de ces deux maisons, ce qui résulte en une disposition complexe et particulièrement imbriquée. Les quatre unités projetées se répartissent en effet indistinctement entre les deux maisons, au détriment de la lecture du parcellaire et de la spatialité originelle des biens. Une telle organisation nécessiterait par ailleurs de multiples percements dans le mitoyen classé, et des mesures lourdes de compartimentage entre les unités.



Étages +2 et +3, situation existante. Étages +2 et +3, situation projetée. Coupe de la situation projetée.

Documents extraits du dossier de demande. Les unités de logement prévues ont été colorisées par la CRMS.

Une connexion partielle des deux immeubles pourrait être envisagée à condition qu'elle se fasse à la faveur d'une occupation efficace et cohérente des lieux, parallèlement à une revalorisation effective des étages des deux bâtiments et des éléments patrimoniaux qu'ils recèlent. **Cette connexion devrait, en ce sens, être revue de manière à être plus ponctuelle et réversible afin de ne pas compromettre définitivement un fonctionnement individuel ultérieur des deux immeubles. La CRMS se montre donc défavorable à un déploiement totalement transversal sur les deux immeubles de l'Horeca et des logements.**

En outre, la cage d'escalier à vis des étages supérieurs du n°16, que le projet prévoit de démolir, fait partie des structures les plus anciennes du bâtiment (reconstruction post bombardement) et il n'est donc pas envisageable de consentir à sa suppression.

C'est pourquoi la CRMS demande de revoir le projet en prévoyant de :

- **Réduire le nombre d'unités de logement prévues, et de revoir leur implantation afin de respecter la lecture du parcellaire et l'autonomie des deux maisons.** Les logements devraient se déployer verticalement dans chaque immeuble plutôt que transversalement.
- **Maintenir toute la partie historique de la cage de l'escalier à vis du n°16** telle quelle (reliant les 1^{er}, 2^e et 3^e étage sous comble) et l'utiliser pour desservir un logement interne au n°16.
- **Maintenir les sanitaires de l'établissement Horeca au n°16**, ce qui permettrait d'envisager une reconversion plus adéquate de l'entresol du n°14.
- **Évaluer la possibilité de relocaliser le stock de l'Horeca du n°16** à un autre endroit en vue de dégager le rez-de-chaussée du n°14 pour une occupation plus adaptée et valorisante et un retour vers une occupation plus individualisée des deux rez-de-chaussée.
- **Réduire au strict nécessaire le nombre de percements** dans le mitoyen classé.

❖ **Performance énergétique**

La CRMS invite le demandeur à étudier de manière globale la performance énergétique des deux biens et à proposer une stratégie d'isolation *ad hoc*, tenant compte du statut classé des maisons et de leurs éléments à valeur patrimoniale, notamment les châssis du XIX^e siècle qui devront faire l'objet d'une restauration dans les règles de l'art.

❖ **Mesures d'entretien**

Les états de références réalisés sur les deux bâtiments témoignent de multiples pathologies résultant de l'inoccupation prolongée des étages. La CRMS préconise par conséquent d'effectuer les mesures de restauration et d'entretien suivantes.

Au n°14 :

- Prévoir une campagne globale d'entretien des châssis ;
- Rétablir l'accès à la partie arrière de la cave, totalement isolée de l'avant par une cloison en parpaings, ce qui permettrait à la fois de documenter ses dispositions historiques et d'analyser son état sanitaire, voire d'envisager sa réutilisation ;
- Remédier aux problèmes d'infiltrations d'eau visibles au niveau de la façade arrière, engendrées par des déficiences au niveau du système d'écoulement des eaux de pluie (obstruction partielle des chéneaux et passages des descentes d'eau), qui appellent une intervention rapide, afin d'éviter la propagation du problème aux structures intérieures ;
- Prévoir une vérification de la couverture de toiture, avec réparation/ remplacement des tuiles défectueuses ou déchaussées.

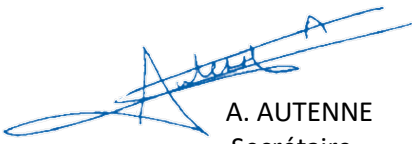
Au n°16 :

- Prévoir une campagne globale d'entretien des châssis : l'intérêt patrimonial présenté par l'ensemble des menuiseries néoclassiques, très peu ou pas entretenues, requiert de les rendre toutes accessibles et manipulables, de même que de les restaurer dans les règles de l'art, avec réparations, restitutions ou remplacements nécessaires d'éléments, décapage et remise en peinture. Restaurer les vitraux classés dégradés ;
- Procéder sans délai aux réparations nécessaires aux systèmes de récolte et d'évacuation des eaux de pluie ayant provoqué des infiltrations en façade arrière et avant et touché certaines structures intérieures ;

- Vérifier l'état des tuiles de couverture, remplacer celles défectueuses et replacer celles déchaussées ;
- Prévoir des réparations de l'enduit de la façade à rue qui présente des détachements sur le soubassement et des fissures sur les premiers niveaux (peut-être provoqués par une incompatibilité entre les matériaux utilisés pour la restauration et le matériau sous-jacent ?). Le cimentage fissuré des deux étages de la façade arrière devrait, lui, être remplacé par un enduit compatible avec la maçonnerie, dans la mesure où son décapage n'endommage pas celle-ci.
- Nettoyer la cave et éradiquer la forte humidité ambiante qui a rendu les parois pulvérulentes.

La Commission recommande aussi de dégager le premier étage de la façade arrière du n°14, de la fermeture « improvisée » de la cour, particulièrement inesthétique.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c.c. à : cricquilion@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; crms@urban.brussels ;