

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur Fr. TIMMERMANS
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 04/PFU/282553
D.M.S. : PP2043-0545/04/2010-235PR
PU Fromages 35 Réaménagement
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.801/s.483
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue du Marché aux Fromages, 35 / rue des Eperonniers, 43 (« Le Chat »)- 45. Restauration et réaménagement en 4 logements et un horéca.
Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS
(Dossier traité par Odile Maroutaëff à la D.U. / Philippe Piéreuse à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 26 juillet 2010 sous référence, reçue le 2 août, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 18 août 2010, concernant l'objet susmentionné.

Le 35, rue du Marché aux Fromages / 43, rue des Eperonniers dénommé « Le Chat » est classé comme monument pour ses façades à rue et toiture par arrêté du 11/09/1992 tandis que ses structures portantes, ses caves et sa charpente sont classées comme ensemble avec les façades avant et arrière, les caves, les structures portantes, les cages d'escalier et la toiture y compris la charpente du n°45 par arrêté du 20/09/2001.

La demande porte sur la restauration des deux immeubles classés et leur réaménagement en commerce horéca et 4 logements.

Pour mémoire, la CRMS a déjà émis, en séance du 10/06/2009, un avis conforme favorable sous réserve concernant la régularisation de l'affectation partielle en horéca des immeubles ainsi que de 4 baies percées dans le mur mitoyen avec le n°45. Cette demande émanait de l'ancien propriétaire dans le cadre de la vente du bien. La Commission avait souscrit à la régularisation de l'affectation en restaurant, au rez-de-chaussée des deux immeuble et au 1^{er} étage du n°35, rue du Marché aux Fromages – à l'exclusion du 1^{er} étage du n°45 rue des Eperonniers – ainsi qu'aux baies percées dans le mitoyen séparant les n°43/45 rue des Eperonniers hormis celles du sous-sol et au 1^{er} étage qu'elle avait demandé de refermer car elles ne s'avéraient pas indispensables au projet de réaffectation prévu pour les deux immeubles.

L'acquéreur avait parallèlement soumis une demande de principe concernant le réaménagement du restaurant au rez-de-chaussée des deux maisons et au 1^{er} étage de la maison d'angle ainsi que de 4 logements dans le reste du bien. Il prévoyait, dans ce cadre, de restituer la façade du n°45, rue des Eperonniers dans sa configuration d'avant 1928 afin de rétablir un accès séparé vers les logements des étages. Ce projet s'accompagnait toutefois du percement de nouvelles baies dans le mitoyen afin d'optimiser le fonctionnement du restaurant et la circulation dans le logement prévu au 2^e étage des deux maisons.

La CRMS avait souscrit au principe de ces interventions et de l'affectation horéca au 1^{er} étage de la maison d'angle à titre exceptionnel, pour autant qu'une restauration dans les règles de l'art des deux immeubles soit effectuée. Elle avait, dans ce cadre, adressé au demandeur une série de recommandations, notamment sur l'identification et la conservation des éléments historiques et archéologiques et leur bonne intégration dans le projet en raison de la haute valeur patrimoniale de ces deux maisons.

A l'examen des documents joints à la présente demande de permis unique, la Commission constate que le dossier est bien détaillé et que les études préalables ont été réalisées avec soin pour permettre un développement cohérent du projet définitif. Celui-ci reprend les mêmes principes d'intervention que ceux de l'avant-projet, déjà examinés en 2009 par la CRMS et acceptés par elle, tout en les précisant. La Commission est favorable aux interventions proposées moyennant les réserves mentionnées ci-dessous.

- Renforcement de la structure du plafond du rez-de-chaussée de l'immeuble d'angle.

Le dossier signale (inventaire sanitaire, p. 83) que la structure du plafond du rez-de-chaussée de l'immeuble d'angle doit être renforcée, dans sa partie droite, afin de supporter une charge de 400 kg/m² en raison de l'occupation du 1^{er} étage en restaurant (cornières métalliques, gîtes, etc.). La Commission observe qu'une des baies supplémentaires qu'il est prévu de percer au rez-de-chaussée, dans le mitoyen entre les deux immeubles, est précisément localisée à l'endroit où la structure doit être renforcée et où s'appuie une des poutres. **Elle demande, par conséquent, de vérifier si le percement de cette baie est opportun et si son emplacement ne peut pas être revu. Elle demande à la DMS d'examiner la logique de cette intervention avec le demandeur.**

- Faux plafonds prévus dans les pièces à rue

La Commission constate que les faux plafonds prévus dans les pièces à rue aboutissent dans les baies de fenêtres des façades. Bien qu'un retrait de 50 cm ait été prévu entre les faux-plafonds et la façade pour résoudre le problème, les « caissons » du faux plafond, en recul par rapport aux baies, seront probablement fort visibles depuis la rue. Les faux plafonds cacheront, par ailleurs, les éléments de poutraison qui font partie des éléments classés et ne permettront donc plus d'avoir une lecture cohérente des immeubles classés.

La Commission demande, par conséquent, d'éviter autant que possible, et en tout cas dans les pièces à rue, le recours aux faux plafonds (dont la fonction n'est pas toujours clairement renseignée dans le dossier).

Concernant le faux plafond prévu au 1^{er} étage, il semble que sa fonction première soit de créer un écran coupe-feu entre la fonction Horeca et les logements. Si tel est le cas, la Commission préconise de recourir à une autre méthode qui permette de laisser la poutraison visible: matériau coupe-feu de faible épaisseur (de type Promatec) à intégrer dans la structure de la poutraison.

- Escalier à vis du n°45, rue des Eperonniers

Dans le dossier examiné par la CRMS en 2009 pour avis de principe, la CRMS avait souligné que la volée d'escalier que l'on propose de supprimer entre le rez-de-chaussée et le premier étage, comprenait probablement encore des éléments anciens, peut-être récupérés de l'ancien escalier et complétés avec des éléments du XIX^e siècle. La Commission avait demandé de vérifier cet aspect et d'étudier la possibilité de récupérer les éléments anciens pour restituer la volée d'escalier entre le rez-de-chaussée et le premier étage, dans la prolongation de l'escalier existant, tel que prévu par le projet. **Le dossier actuel ne fait pas état de cette étude et la Commission demande à la DMS de vérifier cet aspect.**

Le cahier des charges précise, par ailleurs, que cette volée d'escalier sera démontée, inventarisée, marquée et stockée. **La Commission demande de préciser où ces éléments seront stockés dans la maison.**

- Traces des anciennes cheminées

Le projet prévoit de supprimer les traces des anciennes cheminées dont les trémies ont été rebouchées précédemment : déblayer les maçonneries qui ont servi à boucher les trous des trémies, compléter les travelures en disposant des chevrons identiques aux chevrons existants, réparation des planchers, etc.

La Commission déconseille ce type d'intervention qui tend à faire disparaître des vestiges historiques. Elle recommande de conserver les traces des anciennes cheminées afin de conserver une lecture plus authentique des immeubles classés.

- Toiture en zinc prévue au n°35, rue du Marché aux Fromages

Le projet propose de remplacer la couverture de toiture actuellement en Eternit par une toiture en zinc à joints debout en vue de restituer la situation telle que visible sur les photos d'époque dont celle de 1918 – ce qui permettrait, par ailleurs, de soulager la charpente. La Commission demande à la DMS de vérifier que ce type de couverture est le plus adéquat du point de vue de l'époque de référence et des principales caractéristiques de la toiture (lucarnes, etc.).

- Aménagement d'une chambre sans fenêtre au 3^e étage.

La Commission constate que la chambre prévue au 3^e étage de l'immeuble d'angle (logement 4) est dépourvue de fenêtre et donc de lumière naturelle. Elle signale que **cet aménagement qui déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur n'est pas acceptable et elle demande de revoir l'organisation du logement de manière à ce que la chambre soit équipée au moins d'une fenêtre.**

- Restauration de la façade de l'immeuble d'angle

Il est prévu de rénover entièrement la façade de l'immeuble d'angle. Ce poste manque toutefois de précision et la Commission demande que les interventions sur l'enduit soient locales et ponctuelles : l'enduit ne sera pas systématiquement déroché mais **seules les zones d'enduit devenues non adhérentes seront enlevées manuellement et restaurées avec un enduit identique à celui en place.** La Commission souligne, par ailleurs, qu'au poste 2.6.4.5., il est dit que le réenduisage sera fait à l'aide d'un mortier de chaux alors que la description de sa composition (5 kg de ciment pour 35 kg de chaux) s'apparente plutôt à un mortier bâtard : dans un mortier de chaux, il n'y a pas de ciment. Elle demande que ce poste soit corrigé en conséquence.

- Manque de précisions concernant les finitions des menuiseries et des murs

Aucune information n'est actuellement fournie dans le dossier concernant les teintes à adopter pour la remise en peinture des châssis, des façades et des finitions intérieures des deux immeubles. La Commission demande que **des études stratigraphiques soient effectuées pour déterminer les choix des teintes à adopter et que ceux-ci soient préalablement soumis à la DMS pour accord.** Par ailleurs, au poste 2.16.2.2, il est question de recourir à des peintures synthétiques (levis primer et levis satin) pour la finition des châssis. La CRMS demande de recourir plutôt à des peintures à base d'alkydes en raison de leur plus grande durée dans le temps et leur aspect très proche de la peinture traditionnelle à l'huile.

- Détail à préciser devant les baies du rez-de-chaussée de l'immeuble d'angle

Le plan du rez-de-chaussée projeté montre des motifs circulaires (doubles cercles concentriques) devant les baies de fenêtres qu'il n'est pas possible d'identifier. S'agit-il simplement de spots ? **La Commission demande que ce détail soit précisé et soumis à l'approbation de la DMS.**

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. Philippe Piéreuse
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Odile Maroutaëff
- Concertation de la Ville de Bruxelles