

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction des Monuments et Sites
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
C.C.N. Rue du Progrès, 80/boîte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : DMS 2043-0545/12/2017-353 PR
DU 04/PFU/646040
N/Réf. : AA/EB/BXL21521/s. 619
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Éperonniers, 59

Demande de permis unique portant sur la réaffectation partielle du bien, la restauration intérieure et la restauration des façades
(Dossier traité par P. Bernard, DMS et Marie-Zoé Van Haeperen, DU)

Avis conforme

En réponse à votre courrier du 23/03/2018, reçu le 23/03/2018, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserves*** émis par notre Assemblée en sa séance du 28/03/2018.

Protection du bien

Le bien appartient à un ensemble classé le 20/09/2001 regroupant des maisons traditionnelles sises rue des Éperonniers n^{os} 43 à 59 (impaires) et ancienne impasse du Duc de Savoie n^{os} 61 à 73 (impaires). Pour le n^o 59, connue comme l'ancienne Auberge du Duc de Savoie, sont classés le portail à front de rue et l'ancienne impasse du Duc de Savoie, les façades, les caves, les structures portantes, les cages d'escalier, les toitures et charpentes des ailes nord et ouest, les façades et la toiture de l'aile sud, ainsi que la pompe accolée à la façade et la porte du couloir menant vers la rue de la Violette.

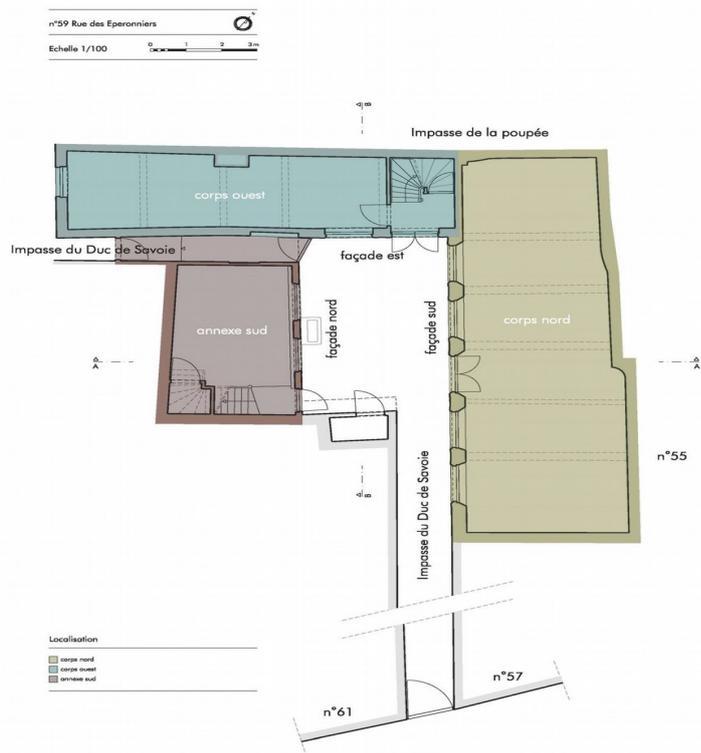
La construction se situe dans une ZICHEE. Elle se trouve également au sein de la zone tampon délimitée autour de la Grand-Place, inscrite sur la liste du Patrimoine mondial par l'UNESCO en 1998.

Historique et description du bien

Dans la rue des Éperonniers, entre les n^{os} 57 et 61, une porte du 1^{er} quart du XVIII^e siècle donne accès à l'Impasse du Duc de Savoie menant à l'ancienne auberge du même nom située en intérieur d'îlot. Selon l'état de référence réalisé en mai 2015, l'ensemble se compose de deux volumes :

- le bâtiment principal, de plan en L, construit en 1770 (ailes nord et ouest) ;
- l'annexe sud, érigée entre 1835 et 1866.

Aucune affectation n'est renseignée par les anciens permis d'urbanisme. L'affectation de droit n'est donc pas connue. En 1905, le bâtiment était un hôtel-café-restaurant « Auberge du Duc de Savoie » comme l'atteste une archive fournie par le maître d'ouvrage. Jusque très récemment, le bien était divisé en appartements : plusieurs logements dans le volume en L (nombre difficile à préciser exactement) et une seule habitation dans l'annexe sud. La date exacte du changement d'affectation de fait de « horeca » en logements est inconnue (avant 1993).



Les bâtiments ont été exhausés : les ailes nord et ouest au XIX^e siècle, l'annexe sud en 1909. Les remaniements réalisés à cette occasion sur les encadrements primitifs des baies du dernier niveau sont parfaitement lisibles. Malgré ces interventions, les bâtiments semblent avoir conservé une grande partie des structures présumées de l'époque de leur construction.

Le bâtiment en L est construit sur un noyau ancien probablement antérieur au bombardement de 1695, et dont subsiste encore une partie de la voûte de la cave et de l'élévation du corps ouest. D'après son style, l'escalier qui dessert le volume principal a été reconstruit au tournant des XIX^e et XX^e siècles, peut-être à son emplacement d'origine.

De la structure portante du bâtiment, vraisemblablement conservée dans son ensemble, seules les poutres d'origine, en chêne, sont visibles. Une partie des planchers probablement d'origine, à larges lames en résineux, est conservée aux différents niveaux.

Les charpentes d'origine sont en partie conservées. Trois des cinq fermes subsisteraient de la charpente primitive du corps nord. Ces fermes auraient été remontées un étage plus haut lors de la surélévation du bâtiment au XIX^e siècle, avance l'étude. En réalité, on peut tout au plus dire que ces trois fermes sont réalisées en éléments de chêne de réemplois récupérés d'une charpente faite à la main, probablement de l'Ancien Régime, mais tronçonnés puis remontés via plaques perforées à vis en quinconce, une technique qui n'existe certainement pas avant les dernières décennies du XX^e siècle.

À l'inverse, les fermes de la charpente du corps ouest, encore parfaitement cohérentes bien que privées de leurs pannes, ont sans doute, elles, été remontées un étage plus haut lors de l'exhaussement du XIX^e siècle.

Les menuiseries du bâtiment, en relativement bon état, relèvent d'époques différentes et présentent des intérêts divers. Ainsi, plusieurs châssis du premier étage du bâtiment principal, remontant vraisemblablement à 1770, sont d'un modèle exceptionnel, à guillotine, aujourd'hui transformée en battant, qui justifie leur restauration minutieuse. D'autres châssis et portes remontent, pour certains au XIX^e siècle (rez-de-chaussée et deuxième étage du bâtiment principal, travée gauche du rez-de-chaussée de l'annexe sud), pour d'autres, au début du XX^e siècle (étage de l'annexe sud). Ces menuiseries présentent un intérêt et participent à la cohérence d'ensemble du bâtiment.

Les façades, assez décrépites, sont en briques, tantôt enduites à la chaux (façades ne donnant pas sur la cour), tantôt au ciment (façades donnant sur la cour) et peintes en blanc. Les encadrements de baies sont en pierre blanche et en très légère saillie.

Un incendie s'est produit en 2016, fort heureusement rapidement circonscrit par les pompiers. Des dégâts significatifs, limités au deuxième étage et aux combles de l'aile ouest, touchent néanmoins la structure portante et la charpente. Le bâtiment, inoccupé depuis l'incendie, reste malgré tout dans un état général relativement bon, en ce compris ses toitures.

Analyse de la demande

Pour le PRAS, le bien se situe en zone d'habitation. Or, la demande porte sur la **transformation en bureaux des ailes nord et ouest** ; un logement est maintenu dans l'annexe sud. Ce changement d'affectation garantit davantage la protection de la valeur patrimoniale puisqu'il implique moins d'interventions que la mise aux normes de logements au sein des bâtiments concernés.

Le projet porte également sur la réalisation de **travaux intérieurs**, comprenant la réparation des dégâts dus à l'incendie.

En ce qui concerne les structures portantes :

- Dans l'aile ouest, tous les planchers, fort dégradés notamment en raison d'attaques d'insectes xylophages, de moisissures et de l'incendie, sont démontés. Les lattes jugées qualitatives sont conservées afin de constituer une réserve permettant la restauration des planchers de l'aile nord. De nouveaux planchers en chêne sont installés.
- Dans l'aile nord, tous les planchers sont restaurés tant au niveau de leur surface que de leur flottement. De plus, les faux-plafonds sont démontés afin d'évaluer l'état de la structure portante. Des interventions ponctuelles sont menées avant d'isoler au moyen de laine de roche puis de placer de nouveaux faux-plafonds en gyproc.

En ce qui concerne les charpentes, toutes les fermes sont maintenues, sablées, traitées et vernies, même les trois de l'aile ouest touchées par l'incendie. Ces dernières seront peintes si un aspect cohérent ne peut être retrouvé. La couverture, récemment refaite, est simplement inspectée et fait l'objet de réparations ponctuelles si besoin. Un velux est supprimé sur le versant sud de l'aile nord.

De nouvelles portes palières RF remplacent celles remontant aux environs de 1900. Du carrelage en pierre naturelle est prévu au rez-de-chaussée, sauf dans le hall, au pied de l'escalier, où un carrelage en pierre bleue visuellement assorti à celui de la cour existe.

Enfin, le projet comprend la **restauration des façades**, y compris les menuiseries extérieures.

Les façades donnant sur la cour intérieure sont traitées différemment des autres. Pour les premières, il est prévu de retirer le ciment s'il est possible techniquement de le faire sans créer de trop gros dégâts aux briques, et de le remplacer par un enduit à la chaux. Si le cimentage ne peut être éliminé sans trop de détérioration, il sera maintenu, complété et réparé au mortier de ciment. L'enduit est ensuite recouvert d'une peinture au silicate. Pour les secondes, seul un rejointoiement est programmé. Les encadrements de baies en pierre blanche sont, quant à eux, réparés au mortier de reconstitution minérale.

Quelques châssis, essentiellement ceux détruits par l'incendie, sont reproduits. D'autres, localisés en façade arrière (1.9, 2.9 et 2.10), sont remplacés par des châssis standards. La plupart des châssis sont restaurés. La peinture est décapée, les défauts éliminés, le vitrage contrôlé et remastiqué, la peinture refaite, les quincailleries remises en état tout comme les joints périphériques. Les prescriptions de restauration s'en tiennent aux généralités. Il n'est pas précisé en outre si l'on va remettre en service les guillotines transformées en battant.

Des caches-boulins tournés seront placés dans les trous de boulins existants (modèles tournés relevés sur un bâtiment du centre, vers 1840) qui fonctionnera esthétiquement avec les façades.

Avis

La CRMS émet un **avis favorable moyennant les réserves suivantes** :

- Laisser les poutres maîtresses des planchers apparentes;
- Veiller à ce que le nouvel enduit soit très mince, de manière à ne pas supprimer la saillie des encadrements de baie;
- Préférer un filet noyé dans l'enduit à un entoilage de l'enduit (une toile nécessite un encollage, donc un risque de film imperméable néfaste à l'évaporation de l'humidité dans les maçonneries). Il serait possible également de « fibrer » l'enduit, par l'ajout de fibres adéquates dans le mortier de chaux;
- Renoncer au sablage des parements de briques après dérochage de l'enduit, car cette opération n'est pas utile;
- Réparer ponctuellement les encadrements de baies au mortier de chaux, sans pour autant les recouvrir d'enduit. Une peinture permettra de protéger les pierres tout en maintenant les traces de tailles visibles;
- Appliquer, pour les façades qui ne donnent pas sur la cour, la même méthode de restauration que celles prévues pour les façades sur cours;
- Pour les châssis restaurés, identifier en début de chantier avec le menuisier, les diverses pièces à greffer, à remplacer et à démonter pour chaque châssis. Dans la mesure du possible, remettre en service les guillotines transformées en battants. Il ne faudrait pas dérocher systématiquement la peinture (sauf problèmes d'adhérence ou de fissuration des couches existantes);
- Soumettre à l'approbation de la DMS les détails des châssis qui seront placés en remplacement. Il faudrait des châssis qui présentent des modénatures extérieures (largeur des bois-vus et mouluration) scrupuleusement identiques aux autres châssis de l'étage, en ce compris pour le remplacement de châssis de façades ne donnant pas sur la cour. Les châssis standard proposés pour les façades arrières ne sont pas acceptés, car ces châssis ouvrent sur le tronçon de l'impasse vers la rue de la Violette, lui aussi classé et pour lequel une mise en valeur est souhaitable;
- Ne pas effectuer une étude stratigraphique des finitions des châssis en cours de chantier. Ce genre d'étude ne paraît en effet pas pertinente pour un bâtiment dont les enduits et les menuiseries remontent à différentes époques et pour lequel il sera difficile de dégager une époque de référence particulière. En outre, les châssis ne seront pas décapés et la possibilité de faire une étude dans le futur reste entière;
- Limiter au strict nécessaire les dimensions de la baie dont le percement est prévu au rez-de-chaussée dans le mur de la cage d'escalier pour connecter l'aile nord à l'aile ouest. Les modalités techniques de la réalisation de ce percement seront soumises pour accord à la DMS qui fera intervenir si nécessaire sa cellule archéologique;
- Le mur de façade de l'aile nord donnant vers la cour présente un dévers dans sa partie supérieure probablement imputable à un défaut de conception de la charpente (modifiée au moment de la surhausse du bâtiment et plus tardivement). Ce point fera l'objet d'une attention particulière lors du chantier. Une étude de stabilité pourra être exigée par la DMS si elle le juge nécessaire au vu de l'état des maçonneries composant la tête du mur éventuellement mis en évidence lors du décapage de l'enduit.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. P. Bernard et S. Valcke (DMS), M.-Z. Van Haepere (DU)