



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibault Jossart
Directeur

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2043-0545/13/2020-142PR (corr. DPC : A Totelin)
Réf. NOVA : 04/PFU/1744981 (corr. DU : D. Sourbi)
Réf. CRMS : GM/AH/BXL21521_672_Eperonniers_49
Annexe : //

Bruxelles, le 03-05-2021

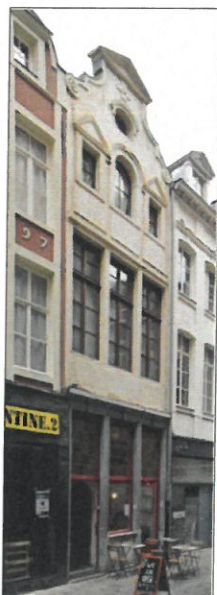
Objet : BRUXELLES. Rue des Eperonniers, 49. Demande de permis unique portant sur la transformation et la subdivision des étages en deux unités de logement.

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 08/04/2021, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* rendu par notre Assemblée en sa séance du 21/04/2021, concernant l'objet sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL



L'arrêté du 20/09/2001 classe comme ensemble l'ancienne impasse du Duc de Savoie, 61-73 ainsi que les maisons situées rue des Eperonniers 43 à 59 ; le n° 49 concernée par cette demande est protégé pour ses façades, caves voûtées, structures portantes, toiture et charpente. L'immeuble est compris dans la zone tampon Unesco délimitée autour de la Grand-Place.

Appartenant à un ensemble de maisons traditionnelles, ce bien constitue un témoin intéressant de la reconstruction de Bruxelles après le bombardement de 1695. Il s'agit d'une maison à façade baroque sous pignon à volutes et fronton, clôturant la toiture en bâtière. Appartenant au tissu très dense du centre historique, la parcelle, en long, s'élargit sur la gauche et développe une façade latérale qui donne sur une cour intérieure recouverte au rez-de-chaussée, et située dans le prolongement de la maison voisine.

© Urban.brussels

1/5

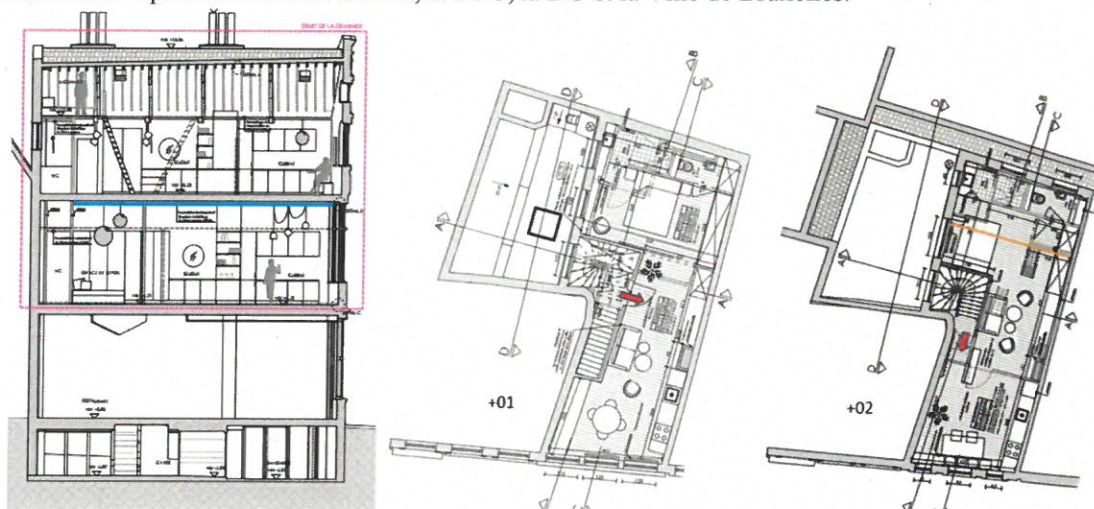
L'historique du bien ainsi que l'évolution de son bâti et l'état de conservation actuel sont détaillés dans « l'État de référence », réalisé en 2020 à l'initiative de la DPC et joint au dossier¹. Celui-ci mentionne les principales phases de transformation suivantes :

- vers 1800 : rez-de-chaussée de la façade modifiée en style Louis XVI, croisées de fenêtre au premier étage supprimées au bénéfice de grands châssis, escalier tournant déplacé vers l'arrière, plafonds moulurés mis en œuvre au premier étage et probablement aussi au rez-de-chaussée ;
- en 1897 : cimentage de la façade à rue imitant un appareil de pierre, création d'un accès séparé vers les étages et rétablissement d'un escalier à volée droite à son emplacement initial;
- en 1957 : renouvellement de la devanture, des escaliers et des décors intérieurs.

En dépit des transformations successives, la maison a conservé l'essentiel de ses structures présumées de l'époque de construction.

LA DEMANDE

En 2018, des travaux d'entretien ont été effectués à la façade à rue. La présente demande y fait suite et porte sur la rénovation et la division en deux appartements des étages aujourd'hui occupés par un logement unifamilial. La demande ne concerne pas le rez-de-chaussée qui reste occupé par un restaurant. Le projet a été présenté par le demandeur et son architecte lors de la visite organisée le 24/05/2019 en présence des représentants de la CRMS, la DPC, la DU et la Ville de Bruxelles.



Coupe et plans de la situation projetée joints de la demande

La demande vise les interventions suivantes :

- le réaménagement des étages au moyen de nouvelles cloisons légères,
- le maintien de la distribution verticale, et le traitement RF de la cage d'escalier,
- la démolition des vestiges des corps de cheminées,
- le renouvellement du faux-plafond de l'étage +1 avec maintien du plafond néoclassique aujourd'hui masqué par le faux-plafond existant,
- la création d'un double volume au niveau du logement supérieur, moyennant la dépose d'une partie du plancher des combles, hormis sur la partie arrière transformée en mezzanine (poutraison conservée et laissée apparente, plancher récupéré au +2),
- la dépose des planchers originels, dont celui du +1 composé de larges planches aujourd'hui recouvertes d'une chape, et leur remplacement par un plancher similaire ;

¹ Archistory. Rue des Éperonniers 49/51. 1000 Bruxelles. État de référence, novembre 2020.

- le traitement fongicide et insecticide de la charpente, l'isolation de la toiture par l'intérieure (PIR 10 cm) et le renouvellement des fenêtres de toiture.

AVIS CRMS

La CRMS approuve le réaménagement des étages en deux logements séparés. Vu que le projet exploite les circulations verticales existantes et n'entraîne la démolition d'aucune cloison d'origine, il sera en effet relativement peu impactant pour le bien classé. **La Commission rend dès lors un avis conforme favorable sur la demande tout en formulant les conditions et les remarques suivantes.**

L'appartement du premier étage



*A gauche, état existant du plancher de l'étage +1, photo jointe à la demande /
À droite, plafond néoclassique masqué par le faux-plafond actuel, photo extraite de l'État de référence*

La CRMS regrette la disparition des planchers d'origine du premier étage, mais elle comprend la difficulté de récupérer les planches aujourd'hui recouvertes d'une couche d'égalisation (chape ?), probablement assez récente. La Commission ne s'oppose donc pas à leur remplacement mais demande de mener un **examen plus approfondi des planchers anciens en cours de chantier pour réévaluer, en collaboration avec la DPC, la possibilité de les conserver/maintenir en place – même partiellement.** Si la récupération (partielle) s'avère être possible, une proposition concrète pour replacer les planchers sera soumise pour accord à la DPC.

A propos du renouvellement du faux-plafond, la Commission demande de rester attentif à la bonne conservation du plafond néoclassique encore partiellement conservé. Tant l'enlèvement du dispositif existant et des cheminées, que la fixation du nouveau faux-plafond devront assurer la conservation du miroir et des moulures néoclassiques.

La charpente

La CRMS ne souscrit pas à l'option d'isoler la toiture au moyen de panneaux rigides intégrés entre les chevrons car vu l'état actuel de la toiture, cette méthode d'intervention ne garantit pas la bonne conservation de la charpente. Or il s'agit d'une charpente en chêne, de type « à fermes et pannes » (quatre fermes numérotées de I à IIII depuis la rue) qui remonte à l'époque de construction du bien et revêt un grand intérêt patrimonial.



Etat de la charpente, photo extraite de l'État de référence

Aujourd'hui, la toiture n'est pas parfaitement étanche du fait de la vétusté de la couverture. La sous-toiture présente en outre des lacunes et ne peut jouer le rôle de pare-vapeur. Pour garantir la bonne conservation de la charpente, il est donc indispensable de démonter la couverture et de renouveler la sous-toiture avant de poser l'isolation intérieure, faute de quoi cette intervention entraînera inévitablement la dégradation des pièces de charpente sous l'effet de l'humidité.

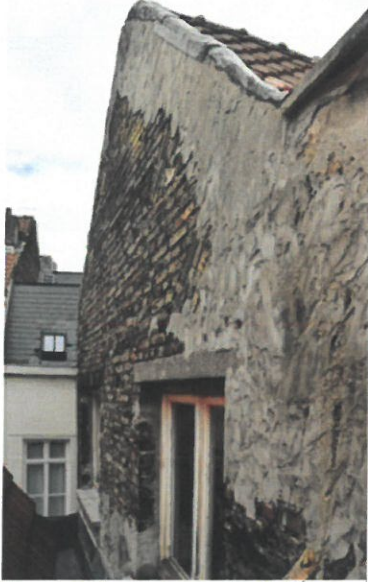
Etant donné que le remplacement de la couverture n'est pas envisagé par le projet, la CRMS demande d'abandonner dans le cadre de la présente demande l'isolation de la toiture par l'intérieur. Toutefois, elle encourage le principe d'améliorer la performance énergétique de la toiture. Pour permettre une telle amélioration sans devoir procéder dans l'immédiat à son renouvellement complet, elle propose de laisser les combles inoccupés et d'en isoler le plancher sur toute sa superficie pour obtenir le confort voulu. Ceci suppose de conserver la volumétrie existante du 2^e étage sans créer de double volume, et de conserver un accès aisé au grenier pour assurer l'inspection régulière de la toiture. En étudiant précisément les pathologies et en élaborant un projet dans tous ses détails techniques, l'isolation de la toiture pourrait être menée lors d'une prochaine phase, tout comme la manière d'occuper des combles,

Dans l'attente d'élaborer un projet global et techniquement adapté pour la toiture, on devrait déjà procéder à une inspection minutieuse des raccords d'étanchéité de la couverture qui ont fait l'objet au cours du temps de réparations de fortune dont la remise en état est à peine évoquée dans le dossier. La remise en état devra être effectuée dans les règles de l'art et avec des matériaux traditionnels en se référant aux préconisations énoncées dans l'état de référence (pages 54-55). Le cahier des charges devra être complété en ce sens et les interventions devront être soumises à l'accord préalable de la DPC.

Suivi archéologique

De manière générale, le chantier devra être accompagné par le département Archéologie de la DPC qui devra documenter et évaluer l'état de conservation des éléments concernés par les travaux, dont le plancher du 1^{er} étage, les cheminées et le plafond néoclassique, et en particulier la charpente dont la chrono-typologie reste à déterminer.

Les façades



Façade arrière, photo extraite de l'Etat de référence

Hormis la réfection du haut du fronton à rue, la demande ne prévoit pas d'interventions sur l'enveloppe extérieure. Or, le mauvais état des façades arrière et latérale est attesté par l'état de référence.

Au vu de cet état préoccupant, il convient de prendre les mesures nécessaires pour éviter que les façades continuent à se dégrader et d'examiner plus en détail les pathologies en vue d'un projet de restauration. Des sondages/décapages, accompagnés par le département Archéologie de la DPC, devraient être menés pour déterminer les finitions d'origine (enduit en ton clair ?), dans le but de les restaurer/restituer. Si besoin, l'on devra prévoir, à plus court terme, des travaux d'urgence. Pour la façade avant, le remplacement des châssis existants peu qualitatifs, sur base d'une étude historique, devrait être envisagé, tout comme la restauration de la porte qui a été dénaturée (travaux réalisés sans permis).

En conclusion, la CRMS rend sur la demande un avis conforme favorable sous condition de :

- réévaluer en cours de chantier l'état de conservation des planchers de l'étage +1 ainsi que la possibilité de les conserver/maintenir (partiellement) en place ;
- lors du remplacement du faux-plafond de l'étage +1, assurer la conservation du plafond néoclassique ;
- renoncer à l'isolation de la toiture par l'intérieur qui, en raison du mauvais état de la couverture et de la sous-toiture, ne garantirait pas la bonne conservation de la charpente ; procéder à l'isolation du plancher du grenier pour assurer le confort des logements et renoncer au volume sur double hauteur ;
- réaliser une inspection minutieuse des raccords d'étanchéité de toiture, et procéder aux réparations nécessaires dans les règles de l'art et avec des matériaux traditionnels et compléter le cahier des charges en ce sens ;
- prévoir l'accompagnement du chantier par le département du patrimoine archéologique de la DPC qui procèdera à une documentation complète de tout élément concerné par les transformations.

Par ailleurs, la CRMS encourage le propriétaire à élaborer une demande de permis unique pour la restauration des façades arrière et latérale, fondée sur un examen préalable et accompagnée par la DPC. Pour la façade avant, il est recommandé de restaurer la porte d'entrée et de remplacer les châssis sur base d'une étude historique bien documentée.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à : atotelin@urban.brussels ; dsourbi@urban.brussels ; jdoignies@urban.brussels ; tjossart@urban.brussels ;
jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels ;
cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; aheylen@urban.brussels ;
opp.patrimoine@brucity.be