

## Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction du Patrimoine Culturel

**Monsieur Thierry WAUTERS**

**Directeur**

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 13/05/2026

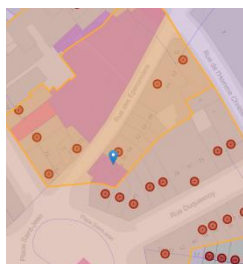
N/Réf. : BXL20988\_759\_PUN  
Gest. : AA/PB  
V/Réf. : 2043-0568/04/2025-579PR  
Corr DPC: Pierre BERNARD  
NOVA : 04/PFU/2012065

BRUXELLES. Rue des Eperonniers, 58-58A - Place Saint-Jean,  
7 (arch. H.L.F. PARTOES – 1847-1849)  
(= ensemble de maisons traditionnels classé / zone tampon  
Unesco / Inventaire)  
**PERMIS UNIQUE:** Restaurer la façade avant, arrière et la toiture  
Demande de BUP – DPC du : 13/04/2026

### Avis conforme de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 13/04/2026, nous vous communiquons **l'avis conforme favorable sous conditions** émis par notre Assemblée en sa séance du 13/05/2026, concernant la demande sous rubrique.



#### Étendue de la protection

La maison située au 58/58a rue des Éperonniers est, avec sa voisine du no 60/62, classée comme témoin de la reconstruction de Bruxelles consécutive au bombardement de 1695. Le classement porte sur les façades à rue et arrière, les caves, les toitures, les charpentes et structures portantes du bâtiment.

Brugis

#### Historique et description du bien

« La façade à rue à pignon chantourné, mélangeant briques, pierre blanche et pierre bleue, est conservée à partir du premier étage. Peut-être à l'origine revêtu d'une finition protectrice ou de régularisation, le parement est aujourd'hui recouvert d'un enduit dur à la chaux hydraulique appliqué en 1958, en épargnant les saillies en pierre, en ce compris celles des trumeaux, bûchées au XIXe siècle pour permettre l'application d'un enduit uniforme. (...) La façade arrière, à pignon débordant à rampants droits, est, elle aussi conservée, mais son rez-de-chaussée est englobé dans l'extension sur cour.

La devanture actuelle est celle aménagée en style moderniste en 1940, avec porte et châssis de vitrine du début des années 2000, d'esthétique peu en lien avec celle du revêtement. Les structures portantes en bois présumées d'origine, partiellement visibles, semblent toutes en place, tout comme la structure de la cave voûtée, peut-être bâtie sur des vestiges antérieurs.

Les planchers des étages et du comble ne remontent cependant pas au-delà du 3e quart du XIXe siècle. Les éléments de la charpente primitive, « à fermes et pannes », sont également maintenus, hormis le

*ped de ferme gauche de la ferme arrière (II), supprimé lors du placement de la cage d'escalier actuelle, ainsi que les liens reliant les jambes de force aux pannes ventrières, tous disparus.*

*La circulation verticale est assurée, jusqu'au comble, par l'escalier d'esthétique néoclassique à jour étroit, marches à nez arrondi et rampe à balustres tournés, de la cage aménagée dans le troisième quart du XIXe siècle.*

*Deux coffres de cheminées sont partiellement conservés – l'un à l'avant, contre le mitoyen gauche, datant sans doute des premières décennies du XIXe siècle, et l'autre à l'arrière, contre le mitoyen droit, la section du premier étage appartenant peut-être à la construction présumée d'origine. Les châssis des façades relèvent d'époques différentes : côté rue, ceux des étages sont typiques de l'esthétique néoclassique des premières décennies du XIXe siècle : à croisée de bois avec dé central à rosace, au premier étage, à deux ouvrants, grands carreaux et petits-bois moulurés. Les ouvrants du premier étage ont toutefois été renouvelés, probablement vers la fin du XIXe siècle.*

*Les châssis du pignon, récents, en bois, ont été réalisés d'après les modèles néoclassiques qu'ils ont remplacés. En façade arrière, le châssis néoclassique du premier étage, au décor moins fouillé que celui des châssis avant, car non visible de la voie publique, est intégralement conservé. Les châssis à croisillon de petits-fers de la travée d'escalier sont contemporains de la cage d'escalier. Ceux du second étage et du comble, aux divisions inadaptées à leur ouverture, sont contemporains de ceux du pignon à rue. Leur remplacement par des modèles qualitatifs s'avère très souhaitable pour l'esthétique d'ensemble de la façade. (...) » Extrait de ARCHistory – DDGM / Nicolas Gyömörey, État de référence – Rue des Éperonniers 58/58a, 1000 Bruxelles, rapport d'état de référence, mars 2022, Association momentanée ARCHistory – DDGM/Nicolas Gyömörey. – joint au dossier*



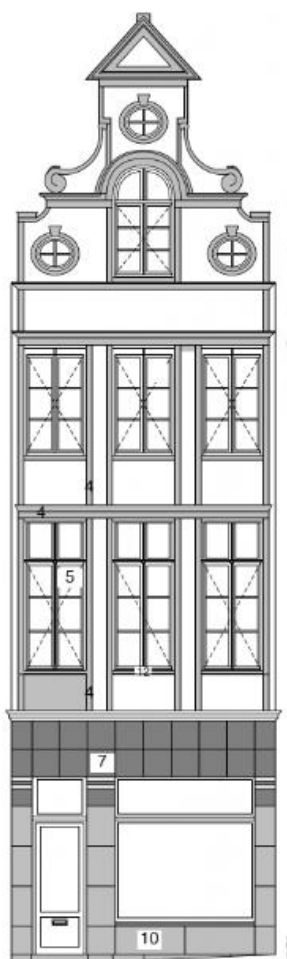
*La façade en 1944 et aujourd'hui (photos issues du dossier)*

## Historique de la demande et état de dégradation

Le bien, déjà en mauvais état lors de son classement en 2000, s'est encore progressivement dégradé faute d'entretien, malgré plusieurs interventions et mises en demeure des autorités entre 2022 et 2024. Face à l'état critique de la façade et aux risques de chute de matériaux, des mesures de sécurisation ont été prises en 2023, tandis que plusieurs démarches administratives, mises en demeure et procédure répressive ont été initiées. Il faudra attendre 2025 pour que la présente demande soit déclarée complète.



Extraits de la demande



*Projet de restauration de la façade avec maintien des seuls bandeaux encore en saillie et parement de la devanture partiellement renouvelé en pierre.*

## Analyse de la demande

Le projet vise la restauration des façades avant et arrière ainsi que de la toiture.

La façade est actuellement recouverte d'un enduit ciment très adhérent. Son retrait endommagerait irrémédiablement la pierre et la brique sous-jacentes. Le projet prévoit donc de le conserver, auquel viendra s'ajouter un enduit fin compatible, puis une peinture acryl-siloxane dont la teinte sera déterminée sur base d'une étude stratigraphique.

Les pierres blanches seront brossées et nettoyées à la vapeur haute pression, puis réparées ponctuellement au moyen d'un mortier à la chaux hydraulique. Un durcisseur à base de silicate d'éthyle sera appliqué avant finition par une peinture à la chaux. Certains éléments décoratifs seront restitués à l'identique à l'aide de ce même mortier, notamment les moulures réalisées au gabarit.

À l'origine, des bandeaux structuraient la façade en caissons. Partiellement arasés lors du badigeon du XIXe siècle, ceux situés dans le prolongement des piédroits et à hauteur des linteaux, encore saillants, seront conservés. En revanche, ceux des allèges et trumeaux, arasés, seront noyés dans l'enduit.

Le rez-de-chaussée, revêtu de marbrite noire aujourd'hui lacunaire et fortement dégradé, sera remplacé, faute de carreaux similaires, par un parement en pierre bleue de 30 mm jusqu'aux traverses d'imposte, en respectant le calepinage existant.

Les menuiseries seront conservées et restaurées (vitrages, mastics, ferronneries, systèmes d'ouverture, remplacement à l'identique des éléments manquants), puis repeintes dans une teinte définie sur base d'une analyse stratigraphique.

À l'origine, les baies étaient équipées de croisées à meneaux et de linteaux en deux pièces. Après suppression des meneaux, des barres de renfort ont été placées sous les linteaux ; elles seront nettoyées, traitées contre la corrosion, stabilisées et peintes en harmonie avec les menuiseries.

Les appuis de fenêtre recevront des capots en aluminium de teinte assortie aux enduits, tandis que les têtes de murs seront protégées par des éléments en zinc façonnés, afin de limiter les dégradations climatiques.

Enfin, les deux volutes godronnées du pignon seront reconstituées au mortier minéral avec durcisseur, selon un procédé identique à celui utilisé pour les pierres blanches.

La façade arrière sera réenduite à la chaux hydraulique formulée. Les descentes d'eaux pluviales seront remplacées et les linteaux en bois contrôlés puis remplacés si nécessaire. La toiture fera l'objet de travaux d'entretien, notamment la réfection des solins et contre-solins. Il est également prévu la transformation du châssis de lucarne ainsi que l'isolation complète de la toiture.

### Avis

Le projet propose une intervention globale sur l'enveloppe du bâtiment, de nature à mettre fin à son état de dégradation avancée et à garantir sa conservation à long terme. Cela marque une évolution notable, avec un dossier qui laisse désormais entrevoir une volonté réelle de restauration, absolument nécessaire vu l'état de dégradation très avancé du bien. La CRMS s'en réjouit. Certains aspects du projet apparaissent toutefois perfectibles, tant pour mieux s'inscrire dans le respect de l'historique du bien que pour offrir davantage de garanties quant à la qualité de l'exécution. Ces éléments justifient dès lors un avis favorable, accompagné des conditions suivantes :

#### 1) Restituer la saillie des bandeaux arasés afin de rétablir la lecture complète de la trame originelle

En effet, le parti consistant à ne restaurer que les bandeaux saillants crée un état hybride, ne correspondant ni à l'état originel ni à l'état néoclassique

#### 2) Éviter la banalisation de la devanture en recherchant de la marbrite ou un matériau verrier analogue.

La devanture en marbrite noire constitue un élément de petit patrimoine intéressant, dont la valeur réside dans la mise en œuvre d'un matériau spécifique et caractéristique d'une époque. Son remplacement partiel par de la pierre entraînerait une banalisation de l'ensemble.

#### 3) Revoir certains aspects du volet restauration

- *Garantir la compatibilité de l'ensemble des produits de restauration entre eux en concertation avec la DPC qui pourra demander conseils au Laboratoire des Monuments de l'IRPA.*

L'une des complexités du dossier réside dans la multiplicité des produits de restauration proposés : application d'un durcisseur, puis d'un mortier de ragréage à base de chaux, puis d'une peinture à la chaux pour les pierres ; maintien du cimentage existant, recouvert d'un enduit non précisé puis d'une peinture acryl-siloxane pour les maçonneries. Or, les raccords entre enduits durs et enduits tendres sont sujets à fissuration.

- *Harmoniser les protections métalliques en privilégiant un matériau unique (zinc ou plomb).*

Concernant les protections métalliques, il est proposé de recourir à des capots en aluminium pour les appuis et à des éléments en zinc pour le mur pignon. Il serait préférable d'homogénéiser le matériau, en privilégiant soit le zinc, soit, idéalement, le plomb, pour l'ensemble des dispositifs.

- *En l'absence d'informations concluantes au niveau stratigraphique, opter pour une teinte claire et homogène pour l'ensemble de la façade.*

En ce qui concerne les études stratigraphiques, il est peu probable que celles-ci permettent de retrouver des traces des teintes d'origine des peintures appliquées sur les pierres et les briques. Dans ce cas, il apparaîtrait dès lors plus pertinent d'opter pour une teinte claire et homogène pour l'ensemble de la façade.

- *Supprimer les descentes d'eau sanitaires en façade arrière et mieux les intégrer.*
- *En cas de remplacement de linteau, choisir un matériau limitant les risques de fissuration d'enduit (type Stalton).*

La nature du matériau du linteau diffère selon les documents. Un linteau de type Stalton est recommandé afin de limiter les risques de fissuration.

- *Corriger ces points du cahier des charges :*
  - o (02)000 – démolition. Proscrire l'usage du marteau pneumatique pour les dérochage d'enduit. Dérochage à la main, au burin plat.
  - o (02)003-05 – le cahier des charges prévoit de peindre directement les cimentages existants en façade avant, à la chaux, alors que la note d'intention fait mention d'un enduit de lissage. Il y a donc lieu de prescrire un enduit de lissage adapté au support.
  - o (02) 004-03 – préférer un mortier de chaux à un mortier bâtard pour le rejointoyage,
  - o (03) 001-05 – ne pas proposer d'afzélia pour restaurer les châssis, mais des essences analogues à celles existantes (chêne ou mélèze). Prescrire des greffes de bois, et pas seulement des remplacements de pièce.

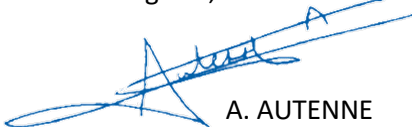
#### 4) Postposer l'isolation de la toiture et la modification de la lucarne dans l'attente de la définition des aménagements futurs

Des travaux d'aménagement d'un duplex ont été entamés puis abandonnés. La CRMS encourage la réaffectation des étages en logement. Dans l'intervalle, tant que les aménagements futurs ne sont pas précisément définis il est préférable de postposer l'isolation de la toiture et la transformation de la lucarne. En effet, la création éventuelle de nouvelles baies, lucarnes ou autres percements pourrait nécessiter des adaptations, voire remettre en cause les interventions envisagées.

#### 5) Associer le département archéologie de la DPC au suivi de chantier

Lors de leurs recherches menées sur d'autres chantiers de la même rue, ils ont pu contribuer positivement à la qualité d'exécution, notamment en proposant des profils de moulures relevés sur des bâtiments contemporains pour le ragréage des moulurations (voir à ce sujet l'article de Pierre Bernard et Coralie Jacques, Renaissance d'une façade baroque, dans la revue Bruxelles-Patrimoine n°25, décembre 2017).

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



A. AUTENNE

Secrétaire



S. VAN ACKER

Président

c.c. à : [pbernard@urban.brussels](mailto:pbernard@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)