



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibaut Jossart
Directeur

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 05/02/2024

N/Réf. : BXL22959_720_PUN
(voir aussi BXL21521)
Gest. : KD/MdR
V/Réf. : 2043-0545/17/2023-409PR
Corr DPC: Michele Di Rosa
NOVA : 04/PFU/1913416
Corr DU: Daphné Sourbi
Julien Doignies

BRUXELLES. Rue des Eperonniers, 57
(= Immeuble classé depuis le 20/09/2001 / zone de protection de l'Ensemble de maisons traditionnelles et ancienne impasse du Duc de Savoie situées au n.43 et d'un Ensemble de maisons traditionnelles situées au n.58 / zone tampon Unesco / Inventaire)
PERMIS UNIQUE : réaménager un immeuble classé accueillant quatre logements et un HORECA au rez-de-chaussée : restaurer des parties classées endommagées, rénover l'intérieur et mettre en conformité aux normes incendie.

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 05/01/2024, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 31/01/2024, concernant la demande sous rubrique.



A gauche, extrait Brugis. Au centre, la façade avant déjà restaurée (©Google maps).
A droite, vue aérienne illustrant la maison à rue et le corps-arrière (extrait du dossier)

L'arrêté gouvernemental de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/09/2021 classe comme ensemble certaines parties des immeubles sis rue des Eperonniers 43, 45, 47, 49-51, 53, 55, 57, 59 et l'ancienne impasse Duc de Savoie, 61, 63, 65-67, 69, 71-73 à Bruxelles, à savoir les façades, les caves, les structures portantes, la cage d'escalier, la toiture et la charpente de l'immeuble 57 rue des Eperonniers. Par ailleurs, la construction se situe dans la zone tampon délimitée autour de la Grand-Place, inscrite sur la liste du Patrimoine mondial par l'UNESCO en 1998.

L'îlot dans lequel s'inscrit l'immeuble illustre de manière exemplaire le tissu urbain dense, avec ses nombreuses impasses, qui caractérisait la ville de Bruxelles aux XVII^e et XVIII^e siècles. La maison adopte la typologie des façades unifiées classiques de la fin du XVIII^e, début XIX^e siècle, suite à la transformation probable d'une façade à l'origine baroque à pilastres. Le bâtiment possède également une façade latérale le long de l'ancienne impasse du Duc de Savoie.

De ce côté, l'immeuble est composé de deux corps successifs de hauteurs différentes et dont les niveaux ne correspondent pas. Le long de l'ancienne impasse du Duc de Savoie, la façade latérale de l'immeuble est enduite, celle du second corps a été dégagée, laissant apparaître la maçonnerie de briques. Les étages sont desservis par une cage d'escalier, reconstruite en 1903, située dans la dernière partie du bâtiment principal, qui dessert les deux bâtiments.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Le bâtiment a fait l'objet de plusieurs demandes d'autorisations :

- TP 10684 - Transformations intérieures et en façade (04/07/1903) ;
- TP 97549 - Rénovation du bâtiment (1991) ;
- PU E998/2015 - 04/PFU/493313 – Restauration des façades de la rue des Eperonniers, 53 à 59 (02/09/2015) (PU dispensé d'avis de la CRMS car restauration « à l'identique » de la façade).
- PU E201/2019 - 04/PFU/673847- Isolation d'un pignon latéral donnant sur l'impasse du Duc de Savoie (27/02/2019) (cf. avis de la CRMS du 09/05/2018, voir plus bas) – non réalisé
- PU E18/2020 - 04/CL3/1737469 - Etablissement diffusant du son amplifié (27/04/2020).

Une partie des travaux consignés dans la présente demande ont déjà été réalisés en infraction en mai 2023. Une étude patrimoniale comprenant notamment une étude des pathologies est jointe au dossier (mai 2015).

PROJET

La demande porte sur le remplacement des menuiseries extérieures de toutes les façades, y compris la façade à rue déjà restaurée, la mise en œuvre d'un crépi sur isolant sur les façades latérale et arrière du bâtiment avant, la restauration des éléments protégés dans le cadre de la rénovation des intérieurs. Les affectations actuelles sont inchangées (commerce/HoReCa au rez-de-chaussée et 4 logements aux étages et à l'arrière).

AVIS DE LA CRMS

De manière générale, la CRMS estime que le dossier est extrêmement lacunaire, le niveau de détails étant largement insuffisant à ce stade de la procédure du permis unique pour se prononcer en connaissance de cause. De nombreuses précisions et détails d'exécution devront être soumis à l'approbation préalable de la DPC.

Menuiseries

- La façade à rue (1) a été restaurée en 2015 de même que la devanture du commerce. Le demandeur souhaite à présent remplacer les châssis à l'identique étant donné leur état de vétusté avancé et les rendre performants. L'état de référence daté de mai 2015 considère cependant que ces menuiseries peuvent et doivent être maintenues en tant que témoin homogène de la dernière transformation importante de la maison (1903). D'après l'étude patrimoniale, leur conservation semble tout à fait possible moyennant des réparations ponctuelles et leur adaptation pour répondre aux performances thermiques et acoustiques actuelles. ***La CRMS plaide pour le maintien des châssis en bois existants en façade avant et à leur adaptation pour en améliorer leurs performances thermiques et acoustiques.***

- En ce qui concerne les autres façades, la CRMS souscrit au principe de remplacer les châssis actuels par de nouveaux dispositifs en bois mais demande que des précisions soient soumises à l'approbation préalable de la DPC pour garantir la qualité de la réalisation (essence de bois, etc.). Le principe du double cadre dans le dessin du châssis devrait être privilégié.

A toutes fins utiles, le châssis actuel en PVC maintenu sur la situation projetée de la façade 4 devrait également être remplacé par un châssis en bois (= erreur de légende ?).

Isolation des façades

- Les façades latérale (4) et postérieure (2) du corps avant sont actuellement couvertes par un enduit vraisemblablement à base de ciment, très détérioré, et présentant des décollements et des fissures. Le projet prévoit de le remplacer et d'isoler cette partie du bâtiment de l'extérieur avec un isolant de 14 cm à partir du 1^{er} étage.

Pour rappel, la CRMS a émis un avis conforme favorable en 2018 sur une demande d'isolation du pignon latéral sous réserve de respecter les conditions déjà émises lors d'un avis précédent en 2016 (cf. avis du 09/05/2018¹ et avis du 19/10/2016²). La proposition actuelle prévoit un nouvel enduit semblable à celui de la façade à rue, lisse et de ton blanc cassé, et prévoit le retour de l'isolation en façade arrière.

La CRMS souscrit à cette proposition mais demande qu'un échantillon de l'enduit soit soumis à l'approbation de la DPC avant sa mise en œuvre.



A gauche, localisation des façades (plan annoté par la CRMS).
Façades latérales gauches existantes et projetées (3 et 4) (extraits du dossier).

- En revanche, contrairement à la façade évoquée ci-dessus, le projet ne prévoit pas d'isoler la façade latérale gauche de l'arrière-corps (3) et maintient la brique apparente. Le décapage de cette façade correspond-il à une situation de droit ? La CRMS s'interroge sur la pertinence de procéder différemment pour les deux façades. En effet, le parti de laisser la brique apparente d'aspect médiocre implique de ce fait la non-isolation des logements correspondants, ce qui pourrait entraîner une mauvaise réponse potentielle des murs en ce qui concerne leur inertie thermique. Cela conduirait également à la formation d'un décalage sur le plan de la façade, d'une qualité esthétique discutable.

La CRMS recommande de réenduire la façade 3 pour garantir la cohérence avec le reste de l'imposte.

Isolation des toitures

La nouvelle isolation proposée en toiture est de type sarking. Si ce type d'isolation par l'extérieur permet le maintien du caractère actuel des charpentes, il risque de poser un problème au niveau de la hauteur des corniches. En surépaississant la toiture par l'extérieur, un problème de raccord avec la corniche existante apparaît. **En l'absence de précisions concernant cet aspect, la CRMS demande qu'un détail d'exécution, respectueux du patrimoine, soit fourni à la DPC pour approbation avant toute mise en œuvre.**

Remplacement d'une hotte en amiante-ciment par une hotte en acier blanc

La CRMS souscrit à son remplacement à son emplacement actuel (non visible depuis la rue).

¹ https://crms.brussels/sites/default/files/avis/621/BXL21521_621_Eperonniers57_0.pdf

² https://crms.brussels/sites/default/files/avis/594/BXL21521_594_Eperonniers_57.pdf

Structures portantes et charpente

L'intérieur du bâtiment a été entièrement décapé, de sorte que les murs porteurs sont visibles aujourd'hui et révèlent un ensemble de fissures et de points faibles. Les aspects techniques proposés pour renforcer la structure et la charpente manquent toutefois de précisions.

La Commission demande d'approfondir l'étude de stabilité afin de planifier des interventions aussi compatibles que possible avec les structures existantes (couturage des fissures, linteaux, murs porteurs à réparer, etc.), en privilégiant par exemple l'utilisation des briques aux blocs treillis, le démontage de la maçonnerie autour des fissures plus importantes et la reconstruction en briques, des techniques pour la poutre de ceinture moins invasives que possible, etc. Les résultats devront être soumis à l'approbation préalable de la DPC. Le CSC et le métré devront ensuite être adaptés et inclure le démontage minutieux de la maçonnerie en briques (réemploi des briques anciennes) et préciser, sur la base de l'étude de stabilité, les interventions d'assainissement (couturage, ragréage, etc.).

Toute intervention sur les charpentes, notamment le remplacement de pièces éventuel, devra être limitée aux éléments les plus détériorés et soumise également à l'approbation préalable de la DPC. Ces interventions seront précédées par des études archéologiques menées selon les formes à préciser en phase de permis.

Cage d'escalier

La cage d'escalier est conservée et restaurée à travers le décapage du linoléum et des nez de marche, le ponçage du plat de marche et de la main courante. La partie supérieure est divisée par une cloison afin de délimiter le logement duplex du 3ème étage. ***La CRMS ne formule pas de remarque sur cette intervention.***

Mise aux normes incendie de l'immeuble

Aucune information n'est communiquée quant au compartimentage des appartements et de la résistance au feu entre les différents compartiments. ***Ce volet du dossier ne fait donc pas partie des documents analysés et sera soumis aux procédures ad hoc lorsqu'il aura été complété.***

En conclusion, la CRMS émet un avis conforme sous les conditions formulées ci-dessus.

Veillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. à : mdirosa@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be