

Monsieur Patrick CRAHAY
Directeur de la Direction des
Monuments et des Sites- A.A.T.L.
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : PP 2043-0545/02/2009-091PR
CRMS Fromages 35 principe 14.05.09
N/réf. : gm/BXL2.801/s.458Princ
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue du Marché aux Fromages 35/ Rue des Eperonniers 43 («maison « Le Chat »). Avant-projet de réaménagement complet des deux maisons en un restaurant et 4 logements. Avis de principe de la CRMS.
Dossier traité par P. Piéreuse (D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 18 mai 2009, réceptionnée le 20 mai, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 10 juin 2009 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un ***avis de principe favorable sous réserve.***

La demande de principe porte sur un avant-projet de réaménagement des deux maisons sous rubrique qui font partie de l'ensemble classé de la rue des Eperonniers n°s 43-73. Pour les maisons concernées, le classement porte sur :

- la façade à rue, la toiture (y compris la charpente), les structures portantes et les caves de la maison dite « le Chat », située à l'angle des rue du Marché aux Fromages n°35 et des Eperonniers n°43 ;
- les façades, la toiture (y compris la charpente), les structures portantes, les caves et les escaliers du n°45 de la rue des Eperonniers.

Jusqu'il y a peu, les deux maisons étaient occupées par un restaurant au rez-de-chaussée et au 1^e étage, ainsi que par un logement de fonction lié au restaurant. Cette affectation n'avait toutefois pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, pas plus que les transformations intérieures qui ont été réalisées par l'ancien propriétaire, dont notamment la création à chaque niveau d'une baie dans le mitoyen séparant les deux maisons. La demande de permis d'urbanisme introduite en 1999 et examinée par la CMS en février 2000 n'a, en effet, jamais abouti à la délivrance d'un permis.

L'affectation et les travaux mentionnés ci-dessus font actuellement l'objet d'une demande de régularisation, introduite par l'ancien propriétaire. Cette demande a été également examinée par

la CRMS en sa séance du 10 juin tout en tenant compte des principes énoncés dans le présent avant-projet. Elle a fait l'objet d'un avis conforme favorable sous réserve, autorisant seulement la régularisation de la baie du rez-de-chaussée et de celle du 2^e étage ainsi que de l'affectation en restaurant du rez-de-chaussée des deux maisons (tout en aménageant un accès séparé aux logements dans le n°45) et du premier étage de la maison d'angle. L'étendue de la régularisation est compatible avec l'avant-projet qui est soumis à l'avis de principe de la CRMS par le nouveau propriétaire. Cet avant-projet résulte déjà de plusieurs réunions et discussions préalables avec la DMS, la Cellule Patrimoine historique de la Ville de Bruxelles et la DDdV.

Pour ce qui concerne l'affectation, l'avant-projet propose d'aménager un restaurant aux rez-de-chaussée des deux maisons ainsi qu'au premier étage de la maison d'angle. Une partie du rez-de-chaussée du n°45 serait toutefois occupée par l'entrée et le couloir menant vers les 4 logements aménagés aux étages, à savoir :

- un logement 1 chambre au 1^e étage du n°45 de la rue des Eperonniers,
- un logement 2 chambres occupant le 2^e étage des deux maisons,
- un duplex 1 chambre se développant au 3^e étage et dans les combles du n°45,
- un logement 1 chambre au 3^e étage de la maison « le Chat ».

Cet aménagement irait de pair avec la restitution de la façade du n°45 dans la configuration qu'elle présentait avant 1928 pour permettre la création d'un accès séparé aux logements. Elle permettrait également de refermer la baie qui a été ouverte dans le mitoyen au niveau du 1^e étage. Par contre, le projet nécessiterait la création de nouvelles baies dans le mitoyen au rez-de-chaussée (pour assurer le fonctionnement du restaurant) ainsi qu'au 2^e étage de manière à rendre possible la circulation dans l'appartement prévu à ce niveau, traversant les deux maisons. Les planchers en bois existants seraient restaurés.

Considérant le contexte particulier du dossier et les antécédents difficiles qu'il a connus et vu l'engagement de créer des nouveaux logements dans le centre-ville, la CRMS peut souscrire aux grandes lignes du projet ainsi qu'au programme proposé, malgré son importance. Elle souligne toutefois le caractère exceptionnel de son accord sur l'extension du restaurant au premier étage, car, en l'occurrence, il contribuerait à la mise en valeur de l'ensemble de ces deux maisons et à l'aménagement de logements aux étages. Il va de soi que, si cette extension du restaurant permet d'optimiser son fonctionnement, ***elle doit être compensée par la réalisation dans les règles d'un projet de restauration et de réaffectation global des deux maisons.*** Tous les éléments historiques et archéologiques doivent, dans ce cadre, être soigneusement identifiés, conservés et intégrés dans le projet.

La Commission insiste, en effet, sur la grande valeur patrimoniale de ces maisons, qui constituent des témoins exceptionnels de l'architecture de la reconstruction de Bruxelles après le bombardement de 1695. ***Or, au stade actuel, le dossier ne permet pas d'évaluer en détail l'impact des interventions sur le bâti ancien.*** L'enlèvement récent de cloisons, faux-plafonds et autres éléments ajoutés semble avoir mis en évidence des éléments et des traces archéologiques intéressantes (p.ex. des cheminées). Ceux-ci n'ont cependant pas encore été pris en compte par le présent avant-projet. La CRMS demande, dès lors, de poursuivre les recherches et de ***procéder à une étude historique et archéologique du bâti permettant de relever en détail tous les éléments intéressants et de les intégrer dans le nouvel aménagement***

(quitte à revoir celui-ci sur certains aspects pour permettre la conservation d'éléments qui ne peuvent l'être dans la présente mouture du projet).

Dans ce cadre, la CRMS attire, notamment, l'attention sur le fait que la volée d'escalier qu'on propose de supprimer dans le n°45, entre le rez-de-chaussée et le premier étage, comprend probablement encore des éléments anciens. Ceux-ci ont peut-être été récupérés de l'ancien escalier et complétés avec des éléments du XIXe siècle. Si c'est le cas, la Commission demande d'étudier la possibilité de récupérer la partie ancienne pour restituer la volée d'escalier entre le rez-de-chaussée et le premier étage, dans la prolongation de l'escalier existant.

Pour les façades et toitures, il y a également lieu de procéder à un examen approfondi de leur état de conservation, (châssis, enduits, etc.), aux analyses des matériaux, à une étude stratigraphique, etc. afin de pouvoir déterminer l'époque de référence et les traitements de restauration les plus adéquats.

Pour conclure, la Commission demande de réaliser ces études de manière à pouvoir introduire une seule demande de permis unique dans les meilleurs délais. Elle préconise donc ***d'introduire une demande pour l'ensemble du projet au lieu de la scinder en deux, comme le suggère la note d'accompagnement.*** Si la réalisation des travaux doit être réalisée en plusieurs phases pour des raisons budgétaires, ce que la CRMS n'encourage pas, elle estime que ***l'aménagement du restaurant dans une première phase ne pourrait pas être réalisé sans un engagement formel du maître de l'ouvrage de procéder rapidement à l'aménagement des logements dans un délai précis et limité. En aucun cas, les travaux pour l'aménagement du restaurant ne pourraient être dissociés de l'aménagement de l'entrée séparée aux logements, ce qui devrait constituer une condition suspensive du futur permis.***

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST
Président f.f.