

M.R.B.C. – A.A.T.L. – D.U.
Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 04/pfu/461772
DMS 04/pfu/461772
N/réf. : AVL/ah/BXL-2.1439/s522
Annexe : 1 dossier comprenant plans

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue H. Maus, 33-47 / rue des Pierres, 18-38. Demande de permis unique portant sur la réalisation d'un projet mixte de logements, de commerces et d'horéca.
Dossier traité par M. F. Stévenne, DU, et par Mme E. de Sart, DMS.

En réponse à votre courrier du 26 juin 2012 sous référence, nous vous transmettons les remarques formulées par notre Assemblée en séance du 27 juin, concernant l'objet susmentionné.

La CRMS émet un avis conforme favorable sous réserve sur le projet de restauration des façades et des toitures classées. Elle demande de privilégier la conservation et la restauration des châssis de fenêtres existants. Le dossier patrimoine devra être complété en accord avec la DMS quant au traitement du rez-de-chaussée et des toitures ainsi que sur la question de la stabilité.

En raison de l'intérêt patrimonial et urbanistique manifestes du lieu, la Commission préconise d'adapter le projet dans le sens d'une conservation renforcée du bâti et d'une meilleure intégration de l'opération immobilière au parcellaire ancien, de manière à réaliser des logements durables et qualitatifs. A cette fin, elle demande d'apporter les modifications suivantes :

- conserver, dans la mesure du possible, le dispositif en plan des étages des immeubles de la rue H. Maus, car il donne tout leur sens aux façades classées [créer des logements traversants, éviter les logements mono-faces donnant uniquement sur les cours intérieures],
- garantir un accès séparé aux logements depuis la rue H. Maus, qui soit valorisant pour les logements et qui soit affirmé par un traitement adapté du rez-de-chaussée des façades classées [en lieu et place du long et étroit couloir figurant sur les plans],
- respecter les gabarits (pré-)existants des maisons de la rue des Pierres, pour assurer une bonne articulation du tissu urbain médiéval et des percées créées au XIXe siècle [revoir à la baisse le projet de reconstruction des n^{os} 34-36 et respecter le gabarit du n^o 38],
- conserver et mettre en valeur les espaces Art déco situés aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage du n^o 38 de cette rue,

Au vu du potentiel archéologique élevé de la zone concernée par le projet, le permis d'urbanisme (unique) devra être assorti d'une clause visant l'organisation de fouilles archéologiques.

La demande vise la réalisation d'un projet mixte de logements, de commerces et d'horéca dans les immeubles situés rue H. Maus, 33 à 47, dont les façades et toitures sont classées, ainsi qu'aux n^{os} 18-20, 30 et 34-38 de la rue des Pierres. Elle fait suite aux deux demandes introduites par le même demandeur en 2009 et 2011, portant sur la réalisation de logements en plus d'un hôtel de 50 chambres (permis uniques du 18/01/2010 et du 02/08/2011).

Alors que, par le passé, la CRMS a été interrogée pour avis conforme sur des demandes de permis unique, elle est aujourd'hui saisie de deux dossiers séparés, à savoir : la présente demande de *permis unique* et la demande de *permis d'urbanisme* qui lui est adressée par la Commission de concertation de la Ville de Bruxelles (dossier 12H/2012). La composition des deux dossiers étant rigoureusement identique, la CRMS les a examinés simultanément. Elle adresse un avis sur l'ensemble du projet à chacune des deux instances.

RESTAURATION DES FAÇADES ET DES TOITURES CLASSÉES SITUÉES RUE MAUS

(avis conforme favorable sous réserve)

Traitement du rez-de-chaussée

L'intervention la plus marquante sur les façades classées est la reconstitution de vitrines entre les pilastres d'origine qui rythment les rez-de-chaussée. Les devantures seraient reconstituées en chêne (teinte à coordonner à celle des châssis d'origine des étages) et seraient posées sur une double marche généralisée à toutes les baies. Cette option fait référence à l'état des façades dans les années 1908-1922 et se fonde sur l'étude historique des éléments classés. Il s'agit d'une proposition cohérente sur le plan patrimonial. Elle est approuvée sous réserve d'une ***mise en œuvre très soignée des menuiseries*** (assemblages traditionnels à cadres et panneaux, éviter les moulures appliquées, etc.).

Toutefois, la Commission constate qu'il existe un problème de définition des devantures, car celles-ci ne semblent plus correspondre à leur nouvelle fonction. Dans les versions antérieures, le traitement différencié des vitrines correspondait à un programme défini (châssis en accordéon et entrée PMR pour le lobby d'hôtel, châssis à guillotine pour la fonction horéca et vitrines fixes pour le commerce). Le programme d'hôtel étant abandonné, la Commission demande d'actualiser les plans à la situation actuelle et de les soumettre pour accord préalable à la DMS. Une attention particulière sera réservée à l'entrée des logements.

Toitures

Les cheminées existantes qui rythment les toitures classées semblent conservées. Cependant, ***ces dernières figurent pour l'instant uniquement sur les élévations des façades. Sur les plans du dernier étage et des toitures la cheminée de gauche ne figure pas ; ces documents doivent être corrigés dans ce sens.***

Aucun renseignement n'est donné quant à l'isolation éventuelle de la toiture et des conséquences d'une telle intervention sur les profils existants. Cet aspect doit être précisé.

Stabilité

L'étude de stabilité comprend notamment les schémas d'étalement pour les différentes phases de démolition. Les plans étant élaborés dans le cadre des demandes précédentes, ***les méthodes d'intervention devront être adaptées en fonction du nouveau projet.*** Elles devront notamment intégrer la conservation du mitoyen entre les n^{os} 41 et le 43, prévue par le projet actuel.

Châssis de fenêtres aux étages

A la différence des demandes précédentes, on propose de remplacer les 42 châssis de fenêtres. ***La CRMS ne souscrit pas à cette option car les châssis sont en bon état de conservation (ils étaient conservés dans les projets précédents). Elle demande de privilégier la conservation et la restauration des châssis*** comme stipulé par la variante 50-13 au métré, qui prévoit simplement le

remplacement du vitrage existant de 4 mm par un vitrage de 6mm. Un vitrage acoustique feuilleté est également envisageable.

Etude stratigraphique des menuiseries et des ferronneries

La demande est assortie d'une étude stratigraphique. Elle conclut aux propositions de mise en couleur suivantes :

- Corniche : couche brune foncée sur couche de préparation ocre clair S6030-Y40R, S6030-Y60R.
- châssis : vernis brun foncé, couleur bois
- marquise : gris foncé S8502Y/S8502G
- ferronneries : noir ou vert (à définir)

Des recherches complémentaires auront lieu en cours de chantier pour préciser les nuances des teintes d'origines. Les conclusions de ces études devront être soumises à l'approbation de la DMS.

Performance énergétique

Le dossier ne renseigne pas les mesures éventuelles qui seraient envisagées dans ce cadre. La CRMS prend bonne note qu'aucune isolation intérieure des façades n'est prévue et qu'aucune autre atteinte aux façades n'est prévue à cet égard.

POTENTIEL ARCHÉOLOGIQUE DE L'ÎLOT MAUS / PIERRES

Dans son courrier du 22/06/09 adressé à la CRMS, la Cellule archéologique de la Direction des Monuments et des Sites attirait l'attention sur le potentiel archéologique élevé des parcelles concernées par la demande, situées à proximité de l'ancien couvent des Récollets. Les travaux de rénovation de la voirie de la rue Henri Maus en 1988 ont démontré la présence de maisons postmédiévales, démolies vers 1865-1870 pour l'aménagement de la place de la Bourse. Situés à très faible profondeur sous la surface actuelle, ces vestiges présentaient un état de conservation comparable à celui de la rue de la Bourse (vestiges du couvent des Récollets aménagés en musée de site).

Les coupes et les plans du projet actuel montrent que les caves du bâti XIX^e sont à environs 3 m sous le sol. Au vu de l'importance des interventions (nouvelles colonnes, murs porteurs, ...) le sous-sol sera perturbé sur une profondeur d'un mètre supplémentaire sur la totalité de la superficie. ***Ces constats justifient d'assortir le permis d'une clause visant l'organisation de fouilles archéologiques préventives, en application de l'article 245 du COBAT. Cette remarque vise toutes les parcelles concernées par le projet.***

RÉALISATION D'UN PROJET LOGEMENTS, DE COMMERCES ET D'HORÉCA

(avis défavorable)

L'îlot concerné par le projet est défini au PRAS comme zone résidentielle. Les deux demandes précédentes dérogeaient au Plan et comprenaient la réalisation de 50 chambres d'hôtel donnant sur la rue H. Maus. Cette option supposait de compenser la perte en superficies de logement ailleurs dans l'îlot. Elle était matérialisée par une intervention lourde sur le bâti de la rue des Pierres ainsi qu'en intérieur d'îlot.

Aujourd'hui, l'affectation en hôtel est abandonnée au profit du logement. Cette réorientation permet de dédensifier le projet et de davantage respecter le bâti ainsi que les gabarits (pré-)existants. La CRMS demande d'adapter le projet en ce sens.

RUE MAUS

Si l'affectation en logements remplace aujourd'hui la fonction d'hôtel, on constate que cette évolution du programme ne se matérialise pas par des plans adaptés. Bien que les mitoyens entre les différents immeubles soient davantage conservés, la distribution des appartements aménagés aux étages est quasi-identique à celle des chambres d'hôtel prévue auparavant (s'agit-il de logements traditionnels ou d'un appart-hôtel ?). Elle est caractérisée par la présence d'un couloir qui relie la cage d'escalier de la rue H. Maus au noyau de circulation verticale du 38, rue des Pierres. Il sépare les appartements aménagés côté rue de ceux qui sont regroupés autour des cours intérieures.

Etant donné que ces immeubles ont été conçus comme des logements traversants et que les qualités spatiales et l'organisation en plan restent aujourd'hui parfaitement compatibles avec cette fonction, la CRMS préconise d'abandonner le mode de distribution retenu actuellement au profit de logements traversants. En effet, l'orientation mono-face des logements ne garantit pas des qualités de vie suffisantes, en particulier pour ce qui concerne les logements situés en intérieur d'îlot. Ceux-ci seraient regroupés autour de trois aeras intérieurs, dont la largeur ne dépasse pas 3 m et qui sont entourés de 4 à 5 niveaux de façade, et parfois encombrés par la présence de terrasses (dérogations multiples au RRU).

Les étages devront disposer d'un accès séparé depuis la rue H. Maus, qui soit valorisant pour les logements. Selon la demande, la porte à rue donnerait sur un long couloir étroit (1,30 sur 12 m). Ce dégagement ainsi que son articulation avec la belle cage d'escalier ne présentent aucune qualité architecturale, ni fonctionnelle. Les plans devront être améliorés sur ce point.

RUE DES PIERRES

Rue des Pierres 34-36

L'ancienne artère constituée par la rue des Pierres est mentionnée depuis la deuxième moitié du XIIIe s. et fait partie de la route marchande reliant la Grande Ile au Coudenberg. Le tronçon situé entre la rue du Midi et le boulevard Anspach est principalement construit de bâtiments néoclassiques datant du dernier quart du XIXe siècle, lors de l'aménagement des boulevards du centre. Du côté de la rue du Midi, quelques maisons subsistaient d'avant cette campagne urbanistique, dont les n^{os} 30 à 36. Elles remontaient à la reconstruction de Bruxelles (XVIIe - XVIIIe siècle) et avaient été dotées d'une façade néoclassique au début du XIXe. Elles présentaient un intérêt patrimonial et historique indéniables. Néanmoins, le permis unique de 2010 autorisait la démolition des n^{os} 34 et 36 et leur remplacement par un immeuble de logement occupant les deux parcelles. Cette intervention lourde était justifiée par le fait que les biens existants n'offraient pas les superficies minimales requises pour renforcer le logement en compensation des surfaces d'hôtel.

Bien que le projet ait aujourd'hui évolué, ce bâtiment n'a pas vu son gabarit réduit dans le cadre du nouveau projet. En raison de leur implantation stratégique à l'articulation de la trame médiévale et les percées du XIXe siècle, il serait pourtant raisonnable de respecter les hauteurs de corniche des maisons disparues et de réduire le gabarit à R+2+T pour le n^o 34 et R+3+T pour le n^o 36.

Rue des Pierres 32

Entièrement enclavée dans le projet, cette maison n'appartient pas au même propriétaire. Suite à la démolition, en 2010, des constructions situées de part et d'autre, la stabilité de la maison est assurée au moyen d'étaçons provisoires. La Commission attire l'attention sur la précarité de cette situation, qui dure depuis bientôt deux années. Tout permis d'urbanisme portant sur les maisons de la rue des Pierres devra donc être conditionné par des mesures particulières pour garantir la stabilité du n^o 32.

Une attention spéciale doit être portée à la conservation dans de bonnes conditions du mur en moellons intégré au mitoyen avec le n° 34, probablement repris en sous-œuvre pour l'aménagement des nouvelles caves des maisons 34-36. Composé de blocs quadrangulaires ébauchés de grès lédien liés au mortier de chaux, il pourrait constituer le vestige d'un ancien « steen » médiéval, ce qui pourrait corroborer une des hypothèses courantes pour la toponymie de la rue des Pierres. Le mur avait été relevé par l'étude archéologique menée par les MRAH à la demande de la Direction des Monuments et des Sites dans le cadre du permis unique de 2010.

Immeuble Art déco situé 38 rue des Pierres

Cet immeuble présente un intérêt manifeste sur le plan architectural. Il abritait anciennement un horéca dans les espaces du rez-de-chaussée et du premier étage, qui ont conservé décoration d'origine. La salle du premier étage est constituée d'un beau volume aux plafonds décorés, équipé d'un lanterneau et d'un balcon au fond de la salle avec des ferronneries assez typique des années 1930-1940. Les trois grandes baies de fenêtres qui donnent sur la rue des Pierres sont garnies de vitraux.

Les plans de réaménagement ne tiennent pas compte de la valeur intrinsèque de cet immeuble. Ainsi, la cage d'escalier en granito est profondément modifiée et l'espace du 1^{er} étage est subdivisé en plusieurs logements sans exploiter les potentialités des lieux (parois, faux plafonds, suppression du lanterneau). Le rez-de-chaussée serait également pourvu d'un faux plafond de manière cachant les plafonds travaillés qui donnent tout leur sens à l'architecture Art déco. Les pilastres semblent également pris dans des nouveaux gainages.

La Commission insiste sur la conservation et la mise en valeur des deux volumes et de leur décoration. Elle suggère d'affecter la salle du premier étage en horéca ou d'y aménager un seul logement de type loft. Elle demande également de ne pas surhausser l'immeuble et de conserver son gabarit existant qui est déjà très important par rapport aux autres constructions de la rue.

La devanture existante serait supprimée sans que cette intervention ne soit motivée dans la demande. **La devanture entièrement vitrée qui est proposée en remplacement, ne correspond en rien à l'écriture du bâtiment. Le projet devrait donc être revu sur ce point** en se fondant, éventuellement, sur une petite recherche en archives pour documenter l'état initial de la façade.

Rue des Pierres 18-20

Ces maisons appartiennent à un ensemble de trois maisons jumelées de style néoclassique construites en 1875. Les maisons 22-26 sont contemporaines et constituent un ensemble fort similaire au premier, ce qui donne au front bâti existant un aspect très homogène.

Pour cette raison, la Commission accueille favorablement la conservation des façades ainsi que de la première travée située à l'arrière de celles-ci. Cependant, la composition architecturale des devantures commerciales devra correspondre davantage à celle des étages et s'inscrire davantage dans le rythme parcellaire (trumeaux plus larges, revoir les proportions de l'entrée aux logements, etc.).

Pour ce qui concerne les toitures, la Commission propose de ne pas aligner le faîte des n°s 18-20 sur celui du n° 16, rehaussé à une époque récente. Le fait que les trois immeubles forment un ensemble ne constitue, en effet, pas une raison suffisante pour reproduire le gabarit du n° 16, dont la hauteur est disproportionnée par rapport à l'immeuble. La Commission propose donc de réduire le volume de toiture, ce qui ne met pas l'économie du projet en cause. Les fenêtres de toiture pourraient être déplacées vers le versant arrière. L'ajout de lucarnes (de proportions correctes) en façade avant est acceptable.

LES INTÉRIEURS D'ÎLOT

Enfin, la CRMS demande d'adapter le projet pour garantir un bon aménagement des lieux en intérieur d'îlot et la quiétude indispensable aux logements situés en centre ville. Dans cette optique, la distribution d'un grand nombre de logements via l'intérieur d'îlot devrait, dans la mesure du possible, être évitée. En effet, la porte située dans la travée de gauche du n° 34 donne accès à l'ensemble des logements aménagés dans les maisons n° 34, 36 et 38 ainsi que rue H. Maus. Ces logements sont distribués par deux noyaux de circulation verticale, dont l'une accessible via le jardin intérieur. Cet accès servirait également de « sortie poubelles » (également via le jardin intérieur) de tous les logements du complexe, y compris ceux de la rue H. Maus. Ceci constitue une nuisance en plus pour les habitants de la rue des Pierres et cette organisation, qui pose problème sur le plan urbanistique, doit être revue. Il faudrait d'ailleurs obtenir des garanties pour que les poubelles des différents commerces / horéca ne soient pas non plus évacuées via la rue des Pierres.

En conclusion, si la Commission souscrit au programme défini dans la demande actuelle, elle constate toutefois que l'aménagement des lieux n'a pas été adapté à l'évolution du projet. La CRMS demande de procéder à cette adaptation du projet en tenant compte des remarques et des observations formulées ci-avant de manière à mettre le patrimoine au service de la réintégration du logement durable dans les immeubles laissés à l'abandon depuis plusieurs années.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. à : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme E. de Sart)