

S.P.R.B. - B.D.U.
DIRECTION DES MONUMENTS ET DES
SITES
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur / Fonctionnaire délégué
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 04/PFU/528765
DMS GCR/2043-0458/20/2014-247pr/01ac15
N/réf. : AVL/AH/BXL-2.1439/s.589
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Henri Maus, 49-51 / rue du Midi, 1-3. Demande de permis unique portant sur la restauration des façades et des toitures ainsi que sur le renouvellement de la devanture commerciale du n° 51.
Dossier traité par G. Conde-Reis, cellule travaux DMS

En réponse à votre courrier du 14 juin 2016 sous référence, réceptionné le 15 juin, nous vous communiquons **l'avis conforme favorable sous réserve** émis par la CRMS en sa séance du 22 juin 2016, concernant l'objet susmentionné.

L'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 octobre 2000 porte classement comme ensemble les façades à rue et toitures des immeubles sis rue H. Maus n°17-51 et rue du Midi n°1, ainsi que l'intérieur de l'ancien café Falstaff sis rue H. Maus n°17-23 à Bruxelles.

SYNTHÈSE DE L'AVIS DE LA CRMS

La CRMS approuve les grandes lignes du présent projet, y compris la réaffectation en horéca du rez-de-chaussée commercial à l'angle de la rue Maus avec la rue du Midi, pour autant que les transformations envisagées de la devanture et de son auvent respectent les caractéristiques des façades classées. Elle rend donc un avis conforme favorable sous réserve :

- d'améliorer l'expression de la devanture commerciale du n° 51 (revenir à la typologie avec vitrine sur allège en dur, restaurer et intégrer tout élément retrouvé sous le bardage actuel, exécuter les menuiseries selon le modèle des n°s 47-33) ;
- de ne pas prolonger l'auvent dans la rue du Midi ;
- d'effectuer des sondages stratigraphiques sur les menuiseries anciennes des étages pour déterminer les finitions d'origine (bois verni ou faux-bois) et servir de référence aux finitions choisies ;
- de préciser le choix du vitrage, dont la performance d'isolation devra rester inférieure à celle des façades (valeur U supérieure à celles des murs extérieurs) ;
- de réduire l'impact (visuel) des nouvelles lucarnes ;
- de compléter le cahier des charges selon les points développés dans le présent avis.

LA DEMANDE

Le projet concerne les n^{os} 49 et 51 de la rue Henri Maus et 1-3, rue du Midi. Ils appartiennent à l'ensemble des immeubles situés rue Maus 33 à 51, réalisé en 1883 par l'architecte J. Servais suite à l'aménagement des Boulevards du Centre, en face au Palais de la Bourse.

Le projet concerne :

- la restauration des façades à rue et des toitures ainsi que l'isolation de ces dernières ;
- l'ajout de lucarnes et l'enlèvement d'une souche de cheminée ;
- le dégagement des habillages de la devanture commerciale à l'angle de la rue du Midi et de la rue H. Maus (le devanture existante date de 1974) ;
- la création d'une nouvelle devanture au n° 51 ;
- la restauration / restitution de la marquise sur les deux façades.

AVIS CONFORME DE LA CRMS

La Commission souscrit aux grandes lignes du projet car il contribuera à la requalification des de l'ensemble architectural qui borde le Palais de la Bourse. Sur le plan patrimonial, la réaffectation en horéca du rez-de-chaussée commercial implanté à l'angle de la rue Maus avec la rue du Midi n'appelle pas de remarques pour autant que les caractéristiques des façades classées soient respectées. Sur ce point, le projet devra être adapté. Tous les éléments patrimoniaux anciens qui réapparaîtraient après le démantèlement du bardage au n° 51 devront être restaurés et intégrés dans le projet de devanture. L'installation de l'auvent se limitera à la façade de la rue Maus et ne se poursuivra pas dans la rue du Midi, dont la typologie n'a aucun rapport avec celle des abords de la Bourse et des Grand Boulevards. Dans toute la mesure du possible, le projet respectera le schéma des façades renseigné par la DMS et figuré ci-après.



La CRMS rend donc un avis conforme favorable sous réserve d'améliorer l'expression de la nouvelle devanture et de son auvent. Elle demande également d'adapter le projet en fonction des remarques sur les menuiseries, les toitures et les lucarnes énumérées ci-après, et de compléter le cahier des charges tout en y intégrant le point 5 du présent avis. Les plans adaptés devront être soumis à l'accord préalable de la DMS, tout comme les conclusions des tests qui restent à effectuer ainsi que les modifications intervenues en chantier.

1) Améliorer l'expression de la devanture commerciale du n° 51

La devanture du n° 51 devra être reconstruite d'après les documents retrouvés en archives, dont l'élévation de la devanture qui figure sur les plans de 1919 et de 1928 (voir aussi quelques photographies d'après-guerre). La Commission demande donc de revenir à la typologie avec vitrine sur allège réalisée en dur (maçonnerie, parement, soupirail) plutôt que de reproduire le modèle de devanture du n° 49.

Bien qu'il ait jusqu'à présent été impossible de démanteler le bardage existant, il est fort probable qu'une partie de la devanture ancienne subsiste sous celle de 1974 si l'on en juge la bande de pierre bleue qui dépasse dans le bas. Un démontage précis de cet habillage devra avoir lieu en début de chantier, en présence de la DMS. Tout élément d'origine retrouvé devra être soigneusement restauré et intégré à la reconstitution.

La devanture devrait également garder sa cohérence par rapport à l'espace intérieur, dont le niveau de sol devrait être maintenu tout comme les deux marches devant chacune des entrées. Or, le projet prévoit d'abaisser les niveaux du rez-de-chaussée et des caves du n° 51 et d'aménager l'espace commercial au même niveau que celui du n° 49. Cette intervention est fortement déconseillée.

Les détails d'exécution des nouvelles menuiseries et des pierres qui devraient éventuellement être ajoutées devront être similaires à ceux des devantures refaites récemment aux n°s 33-47, dont l'exécution répond davantage à la typologie des façades que celle du n° 49. Les panneaux d'affichage prévus sur les trumeaux d'angle ne pourront entamer les bossages comme il semble prévu. Les dessins devront être adaptés sur ce point.

Pour ce qui concerne la pose éventuelle de tentes solaires et d'enseignes, la CRMS demande de se référer aux recommandations élaborées à ce sujet par la DMS concernant les abords de la Bourse.

2) Prolonger l'auvent sur n°51 mais pas dans la rue du Midi

Le projet prévoit de prolonger l'auvent, conformément à la situation d'origine renseignée par les documents d'archives. Cette option est encouragée. Par contre, un tel dispositif n'a jamais existé sur le retour de façade sur la rue du Midi – une rue plus ancienne, dont la typologie n'a aucun rapport avec celle des abords de la Bourse et des Boulevards du Centre. L'installation d'un auvent sera limitée aux façades de la rue Maus.

3) Effectuer des sondages stratigraphiques sur les menuiseries anciennes des étages pour déterminer les finitions d'origine et préciser le choix du vitrage

La Commission souscrit aux options de restauration / remplacement relatives aux menuiseries des étages. Elle demande cependant de préciser l'essence de bois prévue pour la réalisation des nouveaux éléments. Des sondages devront être effectués sur les châssis anciens du premier étage pour déterminer les finitions d'origine et servir de référence aux finitions choisies (bois verni ou peinture faux-bois). Si les châssis étaient anciennement réalisés en bois verni, ce type de finition devra être remis en œuvre. Toutefois, le cahier des charges devra prévoir une clause « faux-bois » (technique de peinture passée au peigne) au cas où ce type de peinture devrait être appliquée.

Concernant le choix du double vitrage prévu pour les nouveaux châssis, on veillera à ce que la résistance thermique des façades reste supérieure à celle des vitrages pour éviter tout risque de condensation à l'intérieur des murs. Les valeurs U des vitrages ainsi que des parois devront être précisées et le choix des vitrages sera soumis à l'accord préalable à la DMS.

4) Réduire l'impact (visuel) des nouvelles lucarnes

Le principe de réaliser de nouvelles lucarnes en toiture n'appelle pas de remarques. Toutefois, l'implantation de l'immeuble à l'angle de l'axe Fripiers / Midi, lui offre un recul important et rend les toitures fort visibles depuis l'axe de la rue du Midi ainsi qu'en venant de la Grand-Place. Pour cette raison, l'ajout de lucarnes de grandes dimensions tel que prévu sur les deux pans de toiture nuirait à la lecture de l'immeuble d'angle (impact visuel trop important depuis l'espace public) et ne peut être approuvé.

La Commission préconise de limiter l'installation de lucarnes aux toitures de la rue Maus et de poser des fenêtres de toiture côté rue du Midi dans le plan de la toiture. L'impact visuel des lucarnes de la rue Maus devra être significativement réduit. Elles ne devront pas être réalisées selon le modèle appliqué aux n^{os} 47-33, dont les dimensions et la teinte de finition s'avèrent aujourd'hui architecturalement peu adéquates. La Commission demande de réduire les dimensions des lucarnes proposées et de les traiter dans une couleur sombre adaptée à celle de la couverture de toiture. Les châssis de fenêtres adopteront la même finition que ceux des étages.

Les cheminées anciennes qui rythment les toitures classées devront être conservées (les plans de la situation projetée montrent que les deux souches de cheminées côté rue Maus seraient conservées alors qu'elles seraient « à démonter » selon le plan de la situation existante – ce point reste à préciser).

5) Remarques techniques sur le cahier des charges

Nettoyage des façades (p. 89) :

- Prévoir différentes techniques de nettoyage des façades et faire des essais sous le contrôle de la DMS. Attention, la pierre de Gobertange est difficile à nettoyer et laisse parfois apparaître des tâches assez disgracieuses. L'hydro-gommage (comme utilisé aux n^{os}33-47) peut être la technique à retenir si les essais s'avèreraient concluants mais il devra être le moins abrasif possible.
- Prévoir de refaire les mauvaises réparations de pierre qui pourraient avoir été faites autrefois (comme c'était le cas aux n^{os}33-47) et qui auraient mal vieilli.
- N'enlever que les joints qui se détachent ou sont fissurés, et non pas la totalité (p.90).
- Il n'y pas eu d'application d'hydrofuge aux n^{os}33-47. L'hydrofugation est déconseillé. De toute façon, elle devrait faire l'objet d'un essai sur place et d'une approbation du CSTC ou de l'IRPA qui ont déjà effectués nombre de tests et essais dans ce domaine. Ne pas choisir d'hydrofuge à base d'acrylique (p.126) mais plutôt à base de siloxane (nombre de molécules réactives de dimension plus faible, pouvant mieux pénétrer les pores fins des supports compacts), ce qui implique un entretien régulier.
- Le dispositif anti-pigeon proposé (p.106) reste à discuter en cours de chantier selon sa nécessité (il n'a pas été placé aux n^{os}33-47).
- Ajouter une clause au cahier des charges pour le démoussage et le traitement biocide des façades.

Restauration de la pierre :

La finition de la taille de la pierre, surtout au niveau des nouvelles devantures, doit être exactement la même que celle de la pierre environnante. La taille doit être réalisée manuellement : il faut veiller à ne pas introduire ponctuellement des surfaces trop régulières dans un ensemble ancien.

Auvent :

- Il faut redresser l'auvent encore existant au n°49 dont le côté droit s'est affaissé avec le temps de plus de 10cm. Le nouvel auvent du n°47 est tout à fait horizontal et donc légèrement plus haut. Il importe que les deux soient parfaitement alignés.
- Les sondages stratigraphiques sur les finitions des consoles des auvents encore existantes aux n°33-47 ont révélé une couleur noir olivâtre. Il n'est évidemment pas dit qu'il s'agisse là de la couleur d'origine, mais seulement de la plus ancienne retrouvée... De nouveaux sondages doivent donc être effectués sur l'auvent du n°49. La couleur appliquée dans ce projet devra respecter à la fois la couleur d'origine de l'auvent, tout en tenant compte de la continuité souhaitée entre tous les auvents de la rue.
- Le verre à placer dans l'auvent ne peut pas être armé comme proposé (p.105) mais doit être feuilleté avec un des verres martelé (type clair « cathédrale ») comme aux nouveaux auvents des n°33-47.
- Les profilés devront être identiques à ceux de l'auvent ancien en tous points, y compris les fixations rivetées.
- Les tirants qui fixent l'auvent à la façade doivent être aussi fins que ceux d'origine et leur fixation à la façade aussi discrète que les anciens ancrages (éviter une large plaque de fixation boulonnée).

Châssis de fenêtre et vitrines :

- Les vitrines doivent être réalisées en bois de chêne et vernies-teintées (et non pas peintes – p. 95) dans un ton relativement sombre (entre « acajou » et « teck »). Des essais doivent permettre de s'aligner au mieux aux finitions appliquées aux n°33-47.
- Les quincailleries d'origine doivent être restaurées et remplacées.
- Le verre sablé n'est a priori pas adapté à cette architecture (prévu pour les portes ?). Il convient de le remplacer par du verre martelé selon un motif d'époque.

Garde-corps :

- Les garde-corps ne sont pas en fer forgé (p.98) mais en modules de fonte coulée. Des sondages stratigraphiques doivent en déterminer la finition d'origine.
- Les mains courantes des garde-corps sont à restaurer ou à compléter en chêne et à vernir.

Toitures :

- Les ardoises artificielles sont à proscrire (p.118). Il faudrait plutôt placer des ardoises naturelles identiques en format et teinte à celles posées sur les toitures des n°33-47.
- Ne pas placer une isolation en sous-toiture (p. 117) qui oblige une surélévation qui se remarquerait par rapport au niveau des autres toitures des n°33-47. Le demandeur du présent dossier doit s'engager à s'aligner rigoureusement aux toitures voisines.
- Les corniches sont restaurées (p. 115) et devront retrouver leur finition d'origine suite aux sondages effectués après pose des échafaudages.
- Restaurer les descentes d'eau pluviales (p.121) en zinc avec dauphins en fonte identiques à ceux posés aux n°33-47.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente