

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction des Monuments et Sites
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
C.C.N. Rue du Progrès, 80/boîte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : DMS 2043-0479/03/2017-342PR
DU 04/PFU/645334
N/Réf. : AA/EB/BXL21381/s. 620
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : Bruxelles. Rue Saint-Pierre, 17-27 – ancien complexe du cinéma Marivaux

Demande de permis unique portant sur la transformation de l'ancien cinéma en vue de créer une résidence de 163 logements pour étudiants, un logement de gardien, des espaces d'accueil et communautaires ainsi que 33 emplacements de stationnement souterrains, comprenant la restauration de la façade et des éléments classés
(Dossier traité par I. Segura et C. Criquilion, DMS et M.-Z. Van Haeperen, DU)

Avis conforme

En réponse à votre courrier du 13/04/2018, reçu le 13/04/2018, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserves*** émis par notre Assemblée en sa séance du 18/04/2018.

Étendue de la protection

La façade et le hall d'entrée sis rue Saint-Pierre 17-27 ont été classés comme monument par l'arrêté du 28/05/1998 en même temps que la façade et le hall d'entrée du Boulevard Adolphe Max 104-106, tous ces éléments appartenant à un ancien complexe cinématographique.

Par ailleurs, le bien se situe en ZICHEE et jouxte l'arrière de l'ancien cinéma Plaza, sis boulevard Adolphe Max 118 et rue Saint-Pierre 37-39, classé comme monument (salle et foyers) le 23/07/1992.

Historique du bien

Initialement appelé « Théâtre Pathé-Marivaux », c'est un véritable complexe cinématographique qui est aménagé en 1923, en style Art Déco, par les architectes parisiens Lorant-Heilbron et Lambert avec le Belge G. Hubrecht, dans un immeuble de rapport construit sur les plans de l'architecte D.G. Marinus en 1873. Inauguré en 1924, il est implanté sur l'un des axes alors les plus fréquentés de la capitale, le boulevard Adolphe Max et se développe sur une grande parcelle au centre de l'îlot jusqu'à la rue Saint-Pierre. À l'origine, le cinéma, commande des « Grands Palais d'Attractions Pathé Frères », propose 1700 places réparties en un parterre et deux balcons ; sa structure est en béton armé. L'entrée principale se situe côté boulevard ; la façade est de style néo-classique.

Un premier porche conduit les visiteurs vers les doubles portes qui mènent au vestibule de la billetterie et au hall d'entrée. La salle est implantée à l'arrière, parallèlement à la rue Saint-Pierre. Côté rue Saint-Pierre, se développe une longue façade en béton cimentée d'inspiration Art Nouveau

géométrique, de treize travées et quatre niveaux, le dernier en attique. Cette partie du complexe sert à la fois d'entrée secondaire et de sortie de secours. Au fil des années, ce vaste cinéma va progressivement être subdivisé en salles de plus en plus petites. En 1976, il en compte 7. Il est finalement fermé en 1992.

La situation actuelle de fait résulte d'un certain nombre de démolitions réalisées dans le cadre du projet global de réaménagement de l'ancien cinéma Marivaux en hôtel avec centre culturel et de séminaires (permis d'urbanisme délivré en 2004 ; permis unique délivré en 2007 pour la restauration de la façade et du hall d'entrée côté boulevard A. Max). Les transformations prévues alors du côté du boulevard A. Max et de la rue du Pont Neuf ont été réalisées mais celles concernant la rue Saint-Pierre n'ont jamais été mises en œuvre pour des raisons économiques. Les constructions situées le long de cette rue abritaient la majorité des anciennes salles de cinéma ainsi qu'une partie des circulations. Elles ont été partiellement démolies puis laissées à l'abandon et l'ensemble est dans un état de délabrement très avancé.

La parcelle ayant fait l'objet du classement (parcelle B182^a) allait d'un seul tenant de la rue Saint-Pierre jusqu'au boulevard Adolphe Max et à la rue du Pont Neuf. Elle a depuis lors fait l'objet d'une division qui rend la parcelle concernée par la demande (parcelle B182^c) indépendante de celle de l'hôtel Marivaux (parcelle B182^b), auquel elle était précédemment rattachée.

Historique de la demande

Le présent projet a fait l'objet d'une demande d'avis de principe auprès de la CRMS en séance plénière du 01/02/2017. Une visite des lieux avait été organisée en présence de la DMS et de la CRMS le 18/11/2016, préalablement à la demande de principe, en vue de discuter des options de restauration, de réaffectation et de nouvelles interventions.

Par la suite, le projet de mise en lumière de la façade à rue et de restauration des éléments classés a donné lieu à une réunion préalable en date du 19/05/2017 en présence de la DMS et de la CRMS. Une autre visite, centrée sur la problématique des menuiseries, s'est quant à elle déroulée le 22/06/2017, également en présence de la DMS et de la CRMS. Enfin, des essais pour la mise en lumière de la façade ont eu lieu le 26/10/2017 sans représentant de la CRMS.

Analyse de la demande et avis

La demande porte sur la transformation de l'ancien cinéma Marivaux situé rue Saint-Pierre, en vue de créer une résidence de 163 logements pour étudiants et un logement de gardien ainsi que 33 emplacements de parking.

Les interventions portent plus précisément sur :

- La restauration des parties classées : façade avant, hall et escaliers existants
- La rénovation avec transformation de la travée de 6 m de profondeur sur 4 étages hors sol qui abritait initialement les espaces de circulation et d'exploitation de la salle de cinéma en vue d'y aménager les espaces d'accueil et communautaires de la résidence ainsi que 21 logements étudiants
- La démolition des anciennes salles et la reconstruction d'un bâtiment de 8 étages hors sol accueillant le logement du gardien, 142 logements étudiants disposant chacun d'une kitchenette et d'une salle d'eau, divers locaux d'exploitation ainsi qu'une salle multifonctionnelle à destination de l'hôtel Marivaux
- L'aménagement au sous-sol d'un parking de 33 emplacements (18 pour les étudiants et 15 pour l'hôtel Marivaux) ainsi qu'un local vélos pour les étudiants et divers locaux techniques
- La création d'une vaste zone de cour et jardin en intérieur d'îlot

Le bâtiment côté rue Saint-Pierre abritant les parties classées sera donc conservé et servira d'assise et de base à la nouvelle construction. Sa structure et ses niveaux sont maintenus. Le nouveau bâtiment vient s'accoler contre la partie avant, conservée sur 6 m d'épaisseur (en s'alignant sur la hauteur des planchers existants) et vient également la surélever de 4 niveaux en retrait par rapport à la façade. Les nouvelles circulations verticales sont implantées dans la partie reconstruite. À chaque niveau, un couloir central et axial dessert chambres et fonctions communes. Les retraits volumétriques ont été dimensionnés en collaboration avec le service de prévention d'incendie du SIAMU pour garantir une bonne accessibilité des équipes de secours à chaque niveau de la surhausse.



Fig. 1. Perspective du projet. Vue depuis les étages du Théâtre National (vis-à-vis rue Saint-Pierre). ©Auteur de projet.

1. Démolitions

Les démolitions proposées portent sur l'arrière du bâtiment à rue qui, lui, est conservé. Elles sont acceptables car la salle de cinéma, fort remaniée au fil du temps, ne présente plus que peu d'intérêt tant des points de vue architectural et structurel que décoratif.

2. Construction neuve

Le projet prévoit la construction d'un immeuble de huit niveaux hors sol. La façade en surélévation compte 4 niveaux dont le dernier en retrait. Elle se compose de panneaux métalliques de teinte gris foncé (volume principal) et d'un enduit sur isolant de teinte blanche (arrière-plan), de châssis en aluminium de teinte grise (volume principal) et de teinte blanche (arrière-plan) et de lamelles en tôle métallique de couleur blanche (= trame qui sera celle visible côté rue).

Au sujet de cette rehausse contemporaine, la CRMS réitère les remarques émises lors de l'avis de principe du 01/02/2017. Ainsi, le gabarit actuel de rehausse de 4 niveaux est toujours jugé trop imposant et élevé. Il crée un déséquilibre avec la façade classée de 4 niveaux également. En outre, la CRMS regrette la prise en compte insuffisante des immeubles existants et du jeu des retraits des mitoyens, en partie haute. Elle demande de revoir les gabarits à la baisse et les jeux volumétriques des retraits dans un plus grand respect des immeubles voisins. S'agissant du traitement architectural, la CRMS souscrit aux principes de composition (claustra métallique rythmé verticalement) et au choix de tôles métalliques thermolaquées de teinte claire (ton gris et blanc). Elle demande toutefois que la trame des éléments métalliques soit organisée selon un rythme plus régulier (interdistance entre les lamelles verticales) au bénéfice d'une plus grande sobriété par rapport à la façade classée. En outre, elle réitère sa requête de voir la réflexion sur les couleurs affinée sur base des sondages stratigraphiques et des choix de restauration de la façade classée, l'enjeu étant de mettre l'accent sur la façade classée et de créer une harmonie avec ses teintes tout en affirmant un vocabulaire clairement

contemporain. Enfin, l'Assemblée suggère d'examiner la possibilité d'accéder aux toitures plates ou à d'éventuelles terrasses (via des jeux de retraits?).

3. Aspects structurels

3.1. La structure existante

La structure existante des planchers, composés de poutres en béton et de dalles en béton, n'est pas capable de reprendre les charges auxquelles elle sera soumise dans le cadre du projet de reconversion en logements. Cela signifie dès lors que des renforcements sont à prévoir. Ceux-ci sont envisagés au moyen de profilés métalliques intégrés entre les poutres sur lesquelles reposent les dalles. Concernant l'intégration de ces poutrelles métalliques, leur système d'appui, leur impact sur les ouvrages existants (notamment au droit de la façade, des dalles et murs porteurs dans le hall), le dossier mentionne que les appuis seront réalisés par ancrages mécaniques ou chimiques dans les structures en béton au moyen d'une plaque d'about perforée. Ces poutrelles seront intégrées entre les poutres en béton existantes (à mi-longueur apparemment). Au droit des structures en maçonneries de briques, un asselet en béton sera prévu (avec intervention sur les briques).

3.2. La création du nouveau volume

Un rapport fournit des précisions concernant l'impact de la construction du nouveau volume sur le volume existant. Au droit du niveau R+3, il est prévu d'intégrer une poutre « reconstituée » en béton ou en acier permettant de solidariser les deux volumes (ancrages chimiques). Au droit des sous-sols, des rempiètements sont prévus.

Par poutre « reconstituée », la CRMS comprend l'usage d'une « poutre Vierendeel » qui permettra de ponter la baie de l'entrée monumentale (voir indications des traces vertes sur l'élévation dans le dossier de stabilité). Cet ouvrage prend appui sur des colonnes en béton ajoutées du côté intérieur de la façade et des consoles sont apparemment prévues au sous-sol. Cette poutre Vierendeel devra nécessairement être solidarisée à la façade existante. La CRMS estime que des garanties devront être données à la DMS pour s'assurer que l'impact sur les parties classées est structurellement et visuellement acceptable.

Par ailleurs, la CRMS s'interroge sur la pertinence des rempiètements compte tenu de la présence de la nappe phréatique à proximité (2 à 3,5m de profondeur). Elle se demande si la mise en œuvre de micropieux ne serait pas plus recommandée.

Toujours concernant les renforcements des fondations, la CRMS formule deux remarques supplémentaires :

- Les fondations sous les murs porteurs de la travée conservée devraient être renforcées sur toute leur longueur (suite à la mise en œuvre de la rehausse au-dessus de la travée conservée) ;
- Les fondations situées de la part et d'autre de l'entrée monumentale mériteraient d'être renforcées en considérant aussi les charges concentrées liées à la réalisation de la poutre Vierendeel.

4. Interventions sur la façade classée

4.1. Murs extérieurs revêtus d'enduits/cimentages

Il s'agit d'une façade en béton et maçonneries de briques, enduite ou cimentée.

Le dossier prévoit une réparation de l'enduit et son nettoyage mais la nature de cet enduit n'est pas identifiée dans le dossier (le cahier des charges parle de chaux mais une des études stratigraphiques parle de ciment graineux) et les prescriptions techniques proposées (s'appliquant à un enduit à la chaux) sont incohérentes : le surfaçage à la chaux aérienne prévu par le projet n'est pas nécessaire sur un enduit en bon état. Seules les zones déficientes et non adhérentes devraient être dérochées et

restaurées à l'aide d'un enduit identique à l'existant. Un examen ou une analyse éventuelle de cet enduit devra être effectué/e avant le début des travaux en vue de préciser ce point et de pouvoir valider les options de restauration à adopter. Un relevé des restaurations à effectuer devra être soumis à la DMS pour approbation préalablement aux travaux.

En ce qui concerne la finition, l'auteur de projet estime que les résultats des études stratigraphiques ne sont pas probants (couche mince S1010-Y20R pour la première étude et badigeon 1020-Y20R / 1030-Y20R pour la seconde) et propose une peinture silicate de teinte blanc crème.

La CRMS s'interroge sur la finition à adopter compte tenu de ces informations contradictoires. La présence d'une unique couche de finition permet de s'interroger sur le caractère originel de celle-ci. Il est très probable que le cimentage ait été initialement laissé apparent (il s'agissait d'une façade secondaire comportant les sorties de secours). Peut-être était-il teinté dans la masse ? La CRMS propose qu'une couche de finition de même teinte que le cimentage d'origine soit appliquée sur l'ensemble de la façade de manière à dissimuler les réparations qui auront été effectuées au cimentage de façade en vue d'uniformiser l'ensemble.

4.2. Ouvrages en béton

Les documents graphiques ainsi que les prescriptions techniques ne détaillent pas d'interventions au droit de certains ouvrages présumés être en béton, par exemple les linteaux (sous réserve que ceux-ci soient bien réalisés en béton et non du type poutrelle métallique) ou encore la structure de la corniche sous attique.

La CRMS demande qu'une identification des matériaux pour ces ouvrages soit entreprise, de même qu'une analyse de l'état sanitaire de manière à évaluer les traitements à exécuter et les quantités à considérer. Un article de restauration d'ouvrages en béton pouvant concerner la remise en état des linteaux et de la corniche devrait être prévu et soumis à la DMS pour approbation.

4.3. Pierres naturelles

Les éléments en pierre bleue (soubassement, escalier, seuils) seront nettoyés par hydro-grésage et restaurés quand nécessaire selon diverses méthodes en fonction des besoins : mortier minéral de réparation, bouchonnage, durcisseur.

La CRMS souligne que l'utilisation d'un durcisseur n'est pas indiquée pour la pierre bleue. Pour le reste, les interventions devront être localisées avant les travaux et soumises à l'approbation préalable de la DMS (le métré quantifie ces interventions à la pièce – ce mesurage est inadapté). Dans les prescriptions du cahier des charges, on veillera à prévoir une taille traditionnelle pour les réparations.

4.4. Menuiseries extérieures

4.4.1. Principes de restauration

Un bordereau des châssis a été produit en vue de renseigner l'état sanitaire de ceux-ci de même qu'une expertise. Ces études mettent en évidence l'intérêt plus particulier des menuiseries des portes du rez-de-chaussée, de l'entrée monumentale et des trois châssis cintrés qui la surmontent et le caractère plus commun des autres châssis. À noter que l'état de dégradation global des châssis est de manière générale très avancé et la décision de ne procéder à la restauration/restitution qu'une petite partie d'entre eux paraît légitime.

Le projet prévoit dès lors trois types d'intervention :

- la restauration des menuiseries les plus intéressantes encore présentes au rez-de-chaussée
- la restitution à l'identique des menuiseries manquantes du rez-de-chaussée et de ceux en anse de panier surplombant l'entrée, trop dégradés.

- le remplacement de tous les autres châssis à l'aide de nouveaux châssis performants, de facture contemporaine, à triple frappe et double vitrage.

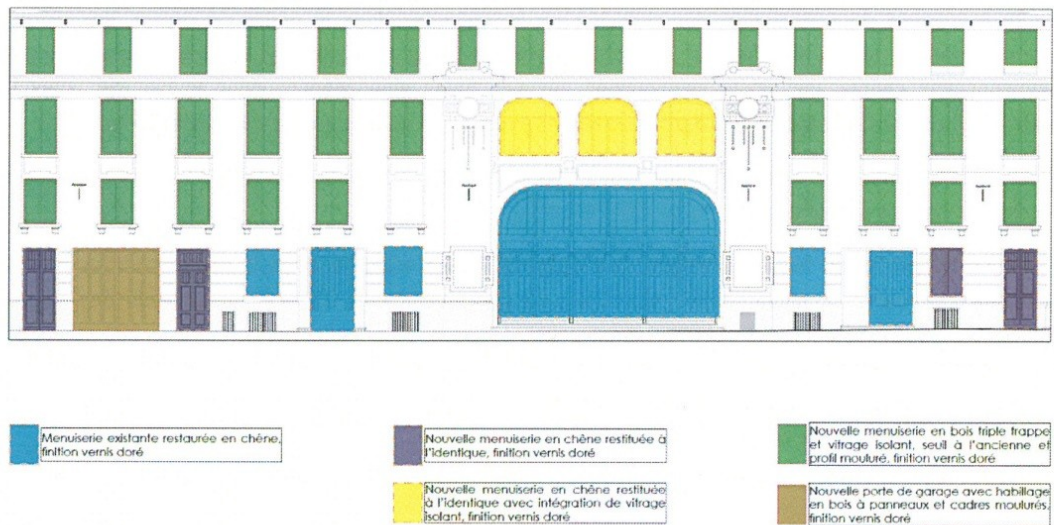


Fig. 2. Synthèse des interventions de restauration, restitution ou remplacement des menuiseries extérieures. ©Auteur de projet.

La CRMS souscrit au parti général de cette intervention mais émet une série de remarques. Compte tenu de la future occupation du bien, la CRMS ne s'oppose pas au placement de châssis contemporains performants aux étages. Cette option n'est toutefois acceptable que si la restauration et la restitution des châssis plus intéressants (rez-de-chaussée et travée d'entrée) est effectuée dans les règles de l'art. Dans ce cadre, la CRMS insiste pour que ces restitutions se fassent exclusivement à l'identique (cf. « profilés » ci-dessous).

1.1.1. Nouvelles portes et sens d'ouverture (rez-de-chaussée)

En ce qui concerne le sens d'ouverture des portes, le système va-et-vient des vantaux latéraux de l'entrée monumentale serait condamné (de manière réversible) tandis que les vantaux centraux seraient adaptés en ouvrants intérieurs et ce, en vue d'améliorer leur étanchéité à l'air. La CRMS n'émet pas de commentaire par rapport à cette intervention

La porte P01 voit par ailleurs son sens d'ouverture modifié vers l'extérieur afin de pouvoir être utilisée comme sortie de secours (en plus des P04 et P05). La CRMS n'y est pas opposée mais remarque que ce type d'intervention n'est pas toujours aisé (implantation des charnières, impact sur les dormants conservés, modification des vantaux, etc.). C'est pourquoi, elle demande que les détails d'exécution soient soumis à la DMS pour approbation préalable avant le début des travaux.

Pour ce qui concerne la restitution des portes manquantes, portes P03 et P06, le projet prévoit de restituer la situation d'origine mais leur positionnement et leur dessin sont erronés dans le carnet de détails d'exécution. La CRMS demande de respecter le dessin d'origine (portes identiques) et de les prévoir dans le plan de la façade.

La porte de garage était initialement à enroulement (bois ?). Le projet prévoit de remplacer la porte métallique actuelle par une porte basculante recouverte de bois (chêne ou assimilé) présentant une modénature rappelant celle des portes d'entrée (panneautage). La CRMS demande de revenir à un modèle déroulant de facture similaire à la situation d'origine.

1.1.1. Profilés

Pour les nouveaux châssis en anse de panier surplombant l'entrée monumentale le projet prévoit une restitution à l'identique, avec adaptation pour l'installation d'un double vitrage. Le détail d'exécution n'a pas été transmis. En tout état de cause, la CRMS juge que l'intégration d'un double vitrage de 2,5

cm d'épaisseur n'est pas possible sans alourdir les profilés par rapport aux existants. Pour ces châssis, elle demande une restitution strictement à l'identique avec l'intégration d'un vitrage performant fin (vitrage feuilleté) d'autant que ces châssis équipent un local commun (salle de petit déjeuner) qui ne réclame pas un confort thermique similaire à celui des logements.

En ce qui concerne les joints d'étanchéité prévus dans les châssis restaurés, un détail d'exécution devra être fourni à la DMS pour accord avant le début des travaux.

Pour ce qui est des nouveaux châssis à triple frappe et double vitrage, la section des profils a été étudiée pour que les faces vues soient très proches des châssis d'origine. La CRMS demande néanmoins de revoir le rapport de proportion entre les moulurations du dormant et de l'ouvrant (pour maintenir une largeur constante, surtout au droit de la partie basse mais aussi de part et d'autre du maucclair) ainsi que l'épaisseur de la traverse qui est trop importante (l'épaisseur passe de 4cm à 6cm ; augmentation de 50%).

4.4.2. *Composition des châssis (divisions)*

En ce qui concerne la composition (division) des châssis, on observe une certaine disparité dans la situation existante : quelques menuiseries sont particulières (larges traverses pour dissimuler des circulations), certains ouvrants sont dotés de petits bois transversaux (locaux plus privés) tandis que d'autres sont à jours simple sans divisions (espaces plus majestueux, les circulations).

Le projet prévoit non pas de rétablir cette configuration historique mais d'emprunter la même logique, appliquée à la nouvelle utilisation des locaux : fenêtres à petits bois transversaux pour les logements étudiants et fenêtres à jours simples pour les locaux communs et les circulations. L'élévation datant de 1922 ne correspond donc pas à la situation projetée. La situation projetée s'en écarte sur près de 25% des menuiseries (hors celles de l'entrée monumentale). Elle tend à créer une variété qui peut paraître peu cohérente avec l'ordonnancement de la façade.



Fig. 3. Division des châssis dans le projet de restauration. ©Auteur de projet.

Ainsi, l'Assemblée ne souscrit pas à la diversité des châssis réinterprétant la variété d'origine. Elle demande de simplifier l'intervention en plaçant uniquement des châssis à double ouvrant quels que soient les espaces situés derrière les ouvertures.

Pour les fenêtres en attique, le projet prévoit de remplacer les petits bois transversaux par des traverses plus larges et des allèges vitrées fixes (l'allège maçonnée étant plus basse à ce niveau) faisant office de garde-corps. La CRMS demande de renoncer à l'imposte renversée pour les menuiseries de l'attique et d'examiner une solution plus discrète, par l'ajout de barres d'appui intérieures ou extérieures par exemple, afin de répondre aux normes de garde-corps. Elle devra être soumise à la DMS pour approbation.

Enfin, l'Assemblée demande la réalisation d'un prototype pour les nouveaux châssis à triple frappe (après soumission des plans d'exécution et approbation de la DMS) pour bien visualiser les différents profilés, leur assemblage, les rapports de proportions. Ce prototype devrait être finalisé (c'est-à-dire muni du vitrage et des quincailleries, y compris traitement de surface) pour permettre à la DMS d'approuver l'exécution ou de faire part de ses remarques préalablement à la mise en fabrication des autres châssis.

4.4.3. Vitrages

On observe dans la situation existante, des restes de verre martelé blanc (verre océanique) ou jaune dans de nombreuses baies. Toutefois, ces résidus ne permettent pas d'avoir une idée précise de la logique de composition d'origine. En outre, pour des raisons d'habitabilité (vues depuis les logements), cette situation historique ne sera pas restituée sauf là où les verres structurés ne gêneront pas les vues extérieures : impostes des portes d'entrée et châssis du pourtour de la mezzanine de l'entrée monumentale sur lesquelles sera placé du verre martelé jaune. La CRMS n'a pas de remarque.

Pour le reste, plusieurs types de vitrages cohabiteront dans la façade : simples dans les châssis d'origine restaurés ou restitués du rez-de-chaussée (excepté les châssis en anse de panier, cf. ci-dessus) et doubles dans les nouvelles menuiseries équipant les futurs logements étudiants et dans des espaces communs réclamant un certain confort. Du vitrage feuilleté de sécurité est en outre prévu dans les châssis CH0.1 et CH0.4. La CRMS demande que des échantillons soient présentés à la DMS préalablement au chantier afin de s'assurer de l'homogénéité du rendu visuel de ces différents vitrages.

D'un point de vue hygrothermique, le placement de doubles vitrages ne devrait pas poser de problème à condition qu'une ventilation double flux (telle qu'évoquée par le demandeur) soit installée dans les espaces équipés d'un double vitrage. Toutefois, la CRMS s'inquiète des dégradations pouvant toucher les parties classées dans le cas où le double vitrage serait mieux isolé que la maçonnerie existante. C'est pourquoi, elle demande qu'une évaluation des valeurs U des nouveaux vitrages et de la maçonnerie existante soit présentée pour approbation à la DMS.

4.4.4. Quincaillerie

Pour l'ensemble des châssis restaurés ou restitués, la CRMS insiste pour que les quincailleries d'origine soient au maximum réutilisées. Pour ce qui concerne les éléments manquants, des quincailleries de modèle identique devront être utilisées (toujours en fabrication actuellement). Pour les portes, seules les quincailleries assurant des fonctionnalités nouvelles (sécurité incendie) pourront être de facture contemporaine (barres anti-panique, serrures multipoints, etc.).

4.4.5. Finition

L'étude stratigraphique fait apparaître des résultats qui laissent subsister des doutes quant à la situation d'origine : seules les menuiseries de l'entrée monumentale présentent un nombre important de couches de finitions (reflétant la durée de vie du bâtiment) dont celle d'origine côté extérieur est un vernis doré. Pour toutes les autres menuiseries, un très petit nombre de couches ont été découvertes, laissant présumer des décapages antérieurs, la couche la plus ancienne étant un blanc crème.

En l'absence d'une vision claire et certaine de ce qu'auraient pu être les finitions d'origine des châssis et afin de renforcer la lisibilité de la façade, l'auteur de projet propose de se réapproprié ces deux teintes et de les utiliser en vue de distinguer le rez-de-chaussée à bossage et la travée centrale plus monumentale – châssis en vernis doré (soit les châssis d'origine et refaits à l'identique) – du reste de la façade – châssis blanc crème (soit les châssis de facture contemporaine).

La CRMS souscrit à ce parti. Elle demande toutefois de prévoir quelques essais de mise en peinture sur des profilés en bois et les associer au traitement de l'enduit/cimentage de façade pour confirmer la palette chromatique globale. Cette intervention sera évaluée sur le prototype demandé plus haut.

4.5. Zingueries

Différents travaux de zingueries sont prévus en vue d'assurer l'étanchéité à l'eau de la partie classée du bien : étanchéité des corniches, solins et raccordement de jonction entre les corniches et la façade à rue ainsi que les murs mitoyens latéraux, couvre-murs au niveau de l'acrotère. La corniche sous attique se caractérise actuellement par une couverture en zinc soudo-brassé (apparemment pas de revêtements en plomb). Selon toute vraisemblance, cette situation aurait pu exister telle quelle à l'origine. Dans le futur, la proposition consiste à renouveler le zinc et à le poser sur la face supérieure de la corniche. La CRMS estime qu'il serait prudent de compléter le cahier des charges en prévoyant la fourniture et la mise en œuvre d'un voligeage et non une pose directement sur le support en béton (gestion des surfaces non planes, ventilation de la sous-face). Elle demande que le cahier des charges et le métré soient complétés en ce sens et les détails d'exécution établis sur cette base.

4.6. Évacuation des eaux pluviales

Actuellement, trois descentes en acier peint en noir et/ou plutôt du PE sont présentes sur la façade avant. Elles rejoignent le réseau d'égouttage public en passant par un dauphin et une gargouille insérée dans le trottoir. Concernant la situation projetée, les informations sont contradictoires : plusieurs élévations ne présentent pas ces descentes d'eau sur la façade (ni sur la situation existante ni sur la situation projetée, sauf un extrait dans la note explicative qui en mentionne 2), le cahier des charges en mentionne 3 en façade avant. L'auteur de projet indique, dans la note explicative, que l'implantation des descentes pourra être discutée avec la DMS sur chantier. Cette dernière suggère de déplacer l'implantation des descentes d'eau actuelles dont 2 sont placées notamment de part et d'autre de l'entrée monumentale et de les positionner aux extrémités de la façade.

La CRMS demande qu'une analyse approfondie soit menée sur cette question. En effet, d'après les plans d'archives datant de 1922 joints au dossier, les élévations ne permettent pas de visualiser les descentes d'eau en façade mais les plans permettent de localiser deux descentes raccordées aux gargouilles sur le plan du rez-de-chaussée et trois descentes sur le plan de la première galerie. Les deux premières descentes sont intégrées à l'extrémité gauche de la façade et à gauche de l'entrée monumentale. La troisième est située du côté droit de la façade. Les documents relatifs aux transformations des époques ultérieures ne confirment pas que ces propositions ont bien été exécutées telles quelles. Après l'analyse des documents d'archives, c'est la situation existante qui doit être examinée afin de déterminer quelles sont les eaux de pluie récupérées par les trois descentes d'eau existantes. Apparemment, il s'agit des toitures plates (zinc à tasseaux) du côté rue. Est-ce davantage ? Le versant du volume arrière est-il aussi concerné ? Vu les interventions liées à la rehausse du volume (intégration de toitures vertes), les évacuations des eaux pluviales vont être complètement modifiées. C'est pourquoi, il faut également prévoir une analyse de la situation projetée : les interventions liées à la rehausse du volume vont avoir à la fois un impact sur les quantités d'eau pluviale à évacuer (et donc sur les sections des descentes d'eau) et sur les tracés d'évacuation (y compris raccordement au réseau d'égouttage). La CRMS demande de préciser comment ces eaux vont être évacuées et de soumettre les dispositifs à venir sur la façade classée à l'approbation de la DMS. En cas d'impact patrimonial dévalorisant pour les parties classées, la CRMS demande d'étudier une solution d'intégration des descentes d'eaux ailleurs que sur la façade classée.

4.7. Mise en lumière

Une mise en lumière de la façade est proposée par le projet visant à mettre en valeur cette dernière et à augmenter le sentiment de sécurité dans la rue Saint-Pierre étroite et sombre. Cet éclairage permettrait de mettre en valeur la composition de la façade (entrée monumentale et corniche principalement) et se limiterait aux espaces communs sans nuisances pour les logements. Des éléments d'éclairage anciens sont toujours présents en façade (4 consoles). Le projet prévoit, à leur emplacement des appliques contemporaines, tandis que le cahier des charges envisage la restauration des consoles historiques. La CRMS ne comprend pas cette option du projet. En tout état de cause, elle ne cautionne pas la juxtaposition des deux éléments. Elle demande de renoncer aux appliques contemporaines et d'opter pour la réutilisation des consoles historiques en les équipant d'un système d'éclairage adéquat.

L'éclairage proposé se distingue par 5 interventions :

- 1) Éclairage de l'entrée monumentale par des plafonniers en applique ;
- 2) Éclairage en applique sur la façade en remplaçant les 4 appliques en fer forgé existantes par un nouveau modèle ;
- 3) Éclairage des baies en anse de panier ;
- 4) Éclairage des pilastres ;
- 5) Éclairage de la corniche sous attique sur toute sa longueur.

De manière générale, la CRMS estime que la proposition de mise en lumière est très invasive par rapport à l'affectation et trop centrée sur l'immeuble, sans prise en compte des autres immeubles de la rue. Une proposition plus sobre devrait être étudiée, dans le cadre d'une réflexion globale sur l'éclairage de la rue. C'est pourquoi, à ce stade, l'Assemblée demande de se limiter à la remise en marche des luminaires existants sur la façade d'origine (réemploi des 4 appliques en fer forgé) et, pour le surplus, de mener une réflexion sur l'éclairage à l'échelle de la rue et du quartier. À noter qu'une modification de l'éclairage public est envisagée prochainement par Sibelga. L'auteur de projet a suggéré une nouvelle implantation : hauteur réduite et implantation plus centrée. La CRMS y est favorable.



Fig. 4. Mise en lumière de la façade. Vue nocturne schématique. ©Auteur de projet.

5. *Interventions à l'intérieur du hall classé*

À l'intérieur, seul le hall principal ainsi que la première volée des deux escaliers latéraux sont protégés. Le projet prévoit leur restauration intégrale en prenant comme époque de référence la transformation des années 70. À l'origine, le hall principal ne fonctionnait que comme sortie de la salle principale et ne disposait pas d'ouvertures directes vers celle-ci. Les sorties depuis les parterres se faisaient par les deux dégagements latéraux tandis que deux escaliers monumentaux reliaient les balcons au hall. C'est à l'occasion des transformations documentées dans le permis de 1972 qu'une ouverture centrale est créée entre le hall et la salle. Cette ouverture était fermée par une menuiserie présentant un dessin similaire à celle de l'entrée principale – menuiserie aujourd'hui disparue.



Fig. 5. Esquisse des interventions prévues dans le hall classé. ©Auteur de projet.

5.1. Aménagement général et connexion entre le bâti existant et le nouveau volume

Dans le cadre du projet, l'ouverture créée au début des années 70 entre le hall et la salle de spectacle est conservée de même qu'une seconde baie qui lui est contiguë pour mettre en relation visuelle le hall avec le jardin et servir d'accès au nouveau bâtiment. Au niveau des fonctionnalités, des fonctions communes seront implantées dans les deux renforcements latéraux (anciens accès à la salle) : espace boîtes aux lettres/lingerie. À noter que certaines baies secondaires des espaces latéraux seront condamnées et comblées (murées en retrait). Quant aux deux escaliers latéraux, ils mèneront vers les espaces communs des étages : salle de petit déjeuner, salle d'étude, etc.

La CRMS est globalement favorable à ces options. Les nouvelles fonctionnalités permettent la conservation intégrale et la restauration, non seulement des volées classées mais également des volées supérieures non classées jusqu'au 1^{er} étage pour celle de droite et jusqu'au 2^{ème} étage pour celle de gauche, ce qui est positif. Elle estime toutefois que le traitement du passage vers le nouveau bâtiment est maladroit et préconise de remodeler cet accès en supprimant le trumeau séparant les deux baies pour une plus grande fluidité. Le rhabillage de cette nouvelle baie devrait également être étudié : fermeture permettant d'assurer une barrière visuelle (et thermique?) entre les deux espaces.

5.2. Enduits et décors muraux

La nature de l'enduit n'est pas documentée. En vue de la restauration à l'identique (réparation et réenduisage complet) qui est programmée dans le projet, l'enduit devra être analysé et identifié préalablement.

Les études préalables ont révélé la présence de plusieurs décors successifs peints sur les murs du hall : décor original (1922) + 4 interventions postérieures (1950, 1970, plus récente et tags contemporains).

- La finition d'origine, de facture très simple – mouchetés jaunes et bruns en soubassement et peinture beige clair unie dans la partie supérieure – est très lacunaire et n'a pu être reconstituée sur l'ensemble du hall.
- La finition de 1950 est encore plus lacunaire et également impossible à reconstituer. Elle présentait la même gamme de couleurs que l'intervention suivante.
- La finition de 1970, très bien conservée, est présente dans tout le hall et a pu être reconstituée en totalité. Elle se compose de motifs géométriques d'aspect moderne dans des teintes soutenues jaunes, brun, orange et bleu ainsi que de panneaux de faux marbres et de faux bois.
- L'intervention suivante : simple décor blanc et vert en soubassement.
- Les tags contemporains.

Le projet prévoit de restituer le décor des années 70, soit le seul décor suffisamment bien documenté pour être restitué et jugé par le demandeur comme représentatif de l'art d'or du lieu.

La CRMS n'est pas favorable à la restitution du décor des années 1970, trop tardif et peu harmonieux considérant la baie entre le hall et la partie arrière. Elle plaide pour une finition contemporaine, en phase avec la nouvelle affectation et qui pourrait être une évocation contemporaine et artistique de la finition originelle des années 1920 (traces ponctuelles d'un soubassement peint moucheté surmonté d'une zone unie en partie supérieure des murs), davantage en accord avec la teinte de l'enduit de façade et du granito du sol.

5.3. Revêtements de sol en granito

Le projet prévoit la démolition de la grande marche (estrade) précédant les baies d'accès vers le nouveau bâtiment et la restitution du granito à cet endroit ainsi que sa restauration sur l'ensemble du hall, y compris les escaliers. Les petites fissures seront restaurées à l'aide d'une résine mêlée de poudre minérale. Les grosses réparations, là où le support pose problème, seront effectuées via démontage par carrés complets (cernés par le pourtour en mosaïques) et restitution à l'identique. Le projet prévoit de compléter les plinthes en granito existantes par de nouvelles sections au droit des baies secondaires condamnées dans les espaces latéraux. La CRMS déconseille de tels compléments pour des baies murées en retrait. De manière générale, un plan d'intervention devra être soumis à la DMS pour approbation avant le début des travaux.

5.4. Ferronneries intérieures

Le projet prévoit une restauration dans les règles de l'art. La CRMS y souscrit.

5.5. Menuiseries intérieures

Le projet pour les nouvelles menuiseries des portes intérieures n'est pas communiqué. Il devra être soumis à la DMS pour approbation avant le démarrage du chantier.

Pour ce qui concerne les menuiseries de la façade classée (restaurées ou restituées), la finition la plus ancienne identifiée sur leur face intérieure par l'étude stratigraphique est restituée. Il s'agit d'une mise en teinte rougeâtre (acajou) du bois suivie d'un vernis. La CRMS approuve cette option.

5.6. Structures portantes et plafonds

Le revêtement du plafond d'origine de la partie centrale (enduit) a disparu laissant apparaître un plafond nu en béton. Ce plafond fait partie d'une structure Hennebique constituée d'une ossature de poutres, de colonnes et de planchers porteurs en béton. Bien que ces structures pouvaient être laissées apparentes, dans le cas présent, le plafond avait été fermé à l'aide d'un système de faux plafond en béton, suspendu entre les poutre, pouvant recevoir une finition lisse de type enduit.

L'étude de stabilité transmise conclut à la nécessité de renforcer les dalles de plancher existantes (normes de stabilité actuelles relatives à la nouvelle affectation du site). Pour ce faire, il est proposé de démolir le faux plafond actuel du hall et de poser, à mi-travée, entre les poutrelles en béton, des poutres de renfort en acier, ancrées dans les poutrelles en béton ou les maçonneries périphériques. Un nouveau plafond en plaques de plâtres résistant au feu sera placé sous cette nouvelle structure pour assurer la finition.

Bien que la CRMS regrette la perte partielle du système Hennebique, l'aspect esthétique du plafond d'origine pourra être restitué (moultures périphériques en staff). Elle estime donc que l'intervention peut être acceptée. À noter que la composition de l'enduit du plafond à restituer devra être soumise à la DMS préalablement aux travaux, comme celle des murs du hall.

5.7. Équipements techniques

Le projet n'a pas encore été élaboré concernant les installations techniques du hall.

Or, une attention particulière mérite d'être portée à l'intégration de tous les équipements techniques, notamment en termes d'adduction et d'évacuation d'eau (cfr. sanitaires), de chauffage et de

ventilation. L'impact de l'intégration de tels équipements n'est pas à minimiser dans des espaces à valeur patrimoniale. Il conviendra de s'assurer que l'intégration des équipements sera effectuée dans le respect du bâti existant protégé, en favorisant le remploi des gaines existantes si le dimensionnement des équipements le permet. Si aucune gaine n'existe, il conviendra de déterminer où intégrer le passage de toutes les conduites, tuyauteries,...de manière à ne pas modifier la configuration des espaces protégés. Ainsi, la CRMS demande que l'implantation des équipements techniques (après dimensionnement) soit soumise à l'approbation préalable de la DMS.

6. Accessibilité PMR

Le projet soumis ne fournit aucune information détaillée quant à l'accessibilité des futurs logements et locaux communs aux personnes à mobilité réduite. D'après les plans de la situation projetée, il est toutefois prévu un WC PMR (au 1^{er} étage) tandis que les plans des logements ne semblent pas adaptés PMR (les aires de rotation dans les salles de bains semblent insuffisantes). Le cas échéant, il conviendra de soumettre, dans le respect des procédures ad hoc, les dispositifs éventuellement nécessaires qui devront tenir compte de la valeur patrimoniale du lieu.

Conclusion

La CRMS se réjouit de ce projet, propice à donner une nouvelle vie à l'arrière de l'ancien complexe cinématographique du Marivaux, actuellement fortement dégradé. La salle de cinéma, fort remaniée au fil du temps, ne présente plus que peu d'intérêt tant des points de vue architectural et structurel que décoratif. De plus, le projet, en créant un espace vert, aura un impact positif sur l'ensemble de l'îlot. La nouvelle occupation des lieux permettra de redonner vie et animation à une rue aujourd'hui peu fréquentée et sans attrait. C'est pourquoi, l'Assemblée souscrit à la nouvelle affectation ainsi qu'à son principe d'organisation spatiale et donc à la destruction qu'elle implique. Cependant, elle ne souscrit pas à la densité du programme en raison du gabarit de la rehausse qui en découle.

En ce qui concerne cette rehausse contemporaine, la CRMS formule les remarques suivantes :

- Revoir le gabarit à la baisse (au minimum d'un niveau) et aligner les retraits sur les gradins du mitoyen gauche (rue Saint-Pierre, 37) ;
- Organiser la trame des éléments métalliques selon un rythme régulier (interdistance entre les lamelles verticales) au bénéfice d'une plus grande sobriété par rapport à la façade classée ;
- Au niveau du choix définitif de couleur, ne pas s'arrêter sur un blanc pur mais décliner la palette chromatique de la façade classée dans un ton plus clair, ce qui permettrait de s'accorder à celle-ci tout en se démarquant ;
- Examiner la possibilité d'accéder aux toitures plates ou à d'éventuelles terrasses (via des jeux de retraits ?).

Pour ce qui concerne la restauration de la façade et du hall d'entrée classés, la CRMS émet un avis conforme favorable moyennant des réserves sur certains choix de restauration.

Ainsi, l'Assemblée ne souscrit pas à la diversité des châssis réinterprétant la variété d'origine. Elle demande de simplifier l'intervention en plaçant uniquement des châssis à double ouvrant quels que soient les espaces situés derrière les ouvertures. Elle demande également de renoncer à l'imposte renversée pour les menuiseries de l'attique et d'examiner une solution plus discrète, par l'ajout de barres d'appui intérieures ou extérieures par exemple, afin de répondre aux normes de garde-corps.

La CRMS estime que le projet d'éclairage proposé mérite d'être simplifié en considérant l'éclairage de la rue et l'affectation en kots. À ce stade, elle demande de se limiter à la remise en marche des luminaires existants sur la façade d'origine et, pour le surplus, de mener une réflexion sur l'éclairage à l'échelle de la rue et du quartier.

L'Assemblée ne souscrit pas davantage à la restitution du décor des années 1960-1970 tardif. Elle suggère un traitement contemporain pouvant évoquer le décor d'origine des années 1920 (soubassement peint moucheté surmontée d'une zone unie en partie supérieure des murs), période de référence par ailleurs choisie pour les interventions en façade.

Le reste des réserves est plutôt d'ordre technique :

- Préciser les interventions prévues pour renforcer les fondations et les élévations en prévision de la construction du nouveau bâtiment ;
- Identifier, préalablement aux travaux, la nature de l'enduit de façade ainsi que celui du hall d'entrée et adapter le cahier des charges en conséquence pour les postes de restauration y afférents ;
- Effectuer des vérifications au niveau de l'enduit de façade en vue d'identifier la finition d'origine (enduit teinté dans la masse ?) et soumettre la teinte de finition à appliquer, sur la façade restaurée, à la DMS pour approbation préalable ;
- Prévoir une inspection et les interventions adaptées concernant le traitement des ouvrages en béton, par exemple les linteaux ou la structure de la corniche sous l'attique ;
- Localiser avant le début des travaux, les interventions de restauration aux pierres de façade, et soumettre à la DMS pour approbation ; renoncer à l'application d'un durcisseur sur la pierre bleue ;
- Effectuer les restitutions des châssis du rez-de-chaussée et de la travée d'entrée à l'identique de la situation d'origine, y compris pour les châssis en anse de panier du 2^e étage (un vitrage performant fin pourra si nécessaire y être installé) ; réutiliser autant que possible les quincailleries d'origine et compléter par des éléments identiques (à l'exception des quincailleries des portes assurant une nouvelle fonctionnalité – sécurité) ;
- En ce qui concerne le changement du sens d'ouverture des portes, soumettre les détails d'exécution à l'approbation préalable de la DMS ;
- Pour ce qui concerne les porte P03 et P06, respecter le dessin d'origine (portes identiques) et les prévoir dans le plan de la façade ;
- Revoir la composition de la porte de garage en s'inspirant de la composition d'origine (modèle déroulant) ;
- Pour ce qui concerne les nouveaux châssis à triples frappes, revoir la section des profils en partie basse ainsi qu'au niveau de la traverse (petit-bois) et de part et d'autre du maucclair à affiner en vue de se rapprocher des modèles d'origine ;
- Réaliser un prototype d'un nouveau châssis à triple frappe intégrant tous les dispositifs et toutes les finitions (vitrage, quincaillerie, traitement de surface) et le soumettre à l'approbation préalable de la DMS ;
- Approfondir le traitement des baies extérieures au droit des ébrasements intérieurs (châssis et portes) ;
- Prévoir quelques essais de mise en peinture sur des profilés en bois et les associer au traitement de l'enduit/cimentage de façade pour confirmer la palette chromatique globale ;
- Examiner la configuration actuelle au droit du revêtement en zinc sur la corniche et définir si la mise en œuvre d'un voligeage (support) pour s'avérer pertinente ;
- Soumettre l'analyse relative au réseau d'évacuation des eaux pluviales et définir l'emplacement des nouvelles descentes d'eau en concertation avec la DMS (extrémités des façades) ;
- Revoir le traitement du passage depuis le hall classé vers le nouveau bâtiment (deux baies à fusionner en une seule + habillage) ;
- Soumettre un plan d'intervention pour le granito à l'approbation de la DMS avant le début des travaux ;

- Soumettre pour approbation préalable à la DMS le détail des nouvelles menuiseries des portes intérieures du hall classé ;
- Fournir les précisions requises concernant les aspects de sécurité liés aux garde-corps intérieurs dans les espaces classés ;
- Soumettre pour approbation préalable à la DMS le projet des installations techniques du hall et présenter l'impact éventuel de l'intégration des équipements techniques au droit des étages supérieurs sur les espaces classés ;
- Soumettre au comité d'accompagnement du projet les dispositions qui seront prévues pour rendre le nouveau complexe accessible aux personnes à mobilité réduite ;
- Pour ce qui concerne les interventions structurelles aux parties non classées ayant un impact sur les parties classées, documenter précisément ces interventions afin d'évaluer leur impact sur les parties classées et les soumettre à l'approbation préalable de la DMS.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président f.f.

cc. : C. Criquillon et S. Valcke (DMS)
M.-Z. Van Haepere (DU)