



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : (corr. : Caroline Criquilion)
Réf. DU : (corr. : Bénédicte Annegarn)
Réf. CRMS : AA/JMB/BXL21957_635_Finistère_1
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : BRUXELLES. Rue du Finistère, 1-3 : Taverne L'Espérance.

Demande de permis unique portant sur la restauration des façades classées, la régularisation des travaux antérieurs ayant pour objet la rénovation des façades en intérieur d'îlot. ■ **Avis conforme de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 8/03/2019, reçu le 11/03/2019, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 13/03/2019.

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6/03/2008 classe comme monument les façades, la toiture et, à l'intérieur, la totalité du rez-de-chaussée, y compris le mobilier qui fait partie intégrante du décor, de l'immeuble abritant la Taverne L'Espérance sise rue du Finistère 1-3 à Bruxelles, en raison de leur intérêt historique, esthétique et artistique.

Historique et description du bien

Cet immeuble de rapport a été construit vers 1874 par l'architecte Ch. Lecourt. Il s'inscrit en parfaite continuité avec l'architecture éclectique caractéristique de l'aménagement des boulevards, consécutif aux travaux de couverture de la Senne (1867-1871). Il présente un décor soigné inspiré par le classicisme (bossages, cannelures, moulurations...).

L'immeuble subit de profonds remaniements, une première fois en 1910, puis une seconde fois, par l'architecte Léon Govaerts (1860-1930), en 1930. Le commanditaire, soucieux de réaliser un établissement moderne, choisit un architecte ensemblier à la réputation confirmée ayant déjà réalisé des ouvrages similaires. Ces travaux de modernisation s'inscrivent dans le style Art-Déco en vogue durant l'Entre-deux-Guerres.

Le caractère particulièrement remarquable de l'immeuble est d'ailleurs principalement lié à la qualité et l'originalité des réaménagements de Govaerts, principalement au rez-de-chaussée (façade et taverne intérieure) et aux étages (chambres d'hôtel).

Il s'agit d'un immeuble d'angle qui se compose de trois niveaux et d'un entresol sous toiture mansardée. Les façades sont constituées de maçonneries en briques et d'un riche décor en stuc : pilastres ioniques encadrement mouluré des fenêtres, consoles, corniches à modillons et denticules.

1/6



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Au niveau de la façade de la rue du Colombier, l'ensemble des maçonneries sont enduites et peintes. Moins ouvragée que la façade principale, elle comporte toutefois un rez-de-chaussée à bossages sous corniche. Des pilastres stuqués divisent les trois travées et chacune d'elles est percée de deux baies jumelées surbaissées. Le dernier étage est pourvu de balcons individuels sur consoles avec garde-corps en fer forgé.

La façade principale de la rue du Finistère présente une autre expression. Répartie sur deux travées, les étages de la façade se composent d'ornements richement stuqués sur fond de panneaux en briques qui sont peints (briques en rouge foncé et joints en blanc cassé). Les deux derniers étages sont pourvus de balcons sur consoles et garde-corps en fer forgé avec lisses en bois.

Au rez-de-chaussée se déploie la devanture Art-Déco de Léon Govaerts. Les maçonneries y ont été recouvertes d'un parement en marbre brun rouge veiné de gris. Ce revêtement s'étend jusqu'aux seuils des baies du premier étage. La devanture présente une large imposte en bois décorée de vitraux géométriques qui surplombe les deux vitrines à guillotine sur allèges en marbre et la porte d'entrée axiale surplombée d'un auvent en métal galbé sur consoles et d'une enseigne lumineuse à lettrage ajouré. Des panneaux de marbre ornent également les piédroits latéraux du rez-de-chaussée ainsi que l'entablement le séparant du premier étage.

La toiture mansardée présente différents revêtements : couverture en tuile au-dessus du brisis et mélange d'ardoises et de shingle en dessous. Le brisis est percé de lucarnes surbaissées.

Le pignon latéral est constitué d'un mur de briques recouvert d'un bardage en ardoises tandis que les façades en intérieur d'îlot sont recouvertes d'un enduit.

Historique de la demande

L'immeuble a été acheté en 2007 par l'actuel propriétaire. Les étages ont été rénovés à cette occasion, peu avant le classement comme monument en mars 2008 : il a réaménagé les chambres aux étages et repris l'activité de la taverne au rez-de-chaussée. Le propriétaire souhaite maintenant restaurer les façades et la toiture tout en remédiant aux interventions réalisées en infraction depuis 2002.

En effet, diverses interventions ont fait l'objet de plusieurs constats et procès-verbaux depuis 2002 :

- De la Ville de Bruxelles en 2002 : PV d'infraction pour le remplacement des châssis de fenêtres en bois par de nouveaux châssis en PVC, d'aspect différent (profils et divisions), sans qu'un permis d'urbanisme ait été sollicité (avant protection).
- De la Ville de Bruxelles en 2004 : constat d'abandon des étages (avant protection).
- De la Région en 2009 : travaux au niveau des toitures (après protection) : transformation des combles en chambres d'hôtel avec placement de cloisons en gyproc et mise en peinture d'un bout de panne et d'une ferme de charpente incluses dans une chambre, placement de trois fenêtres de toiture et d'un exutoire de fumée, renouvellement de l'étanchéité de deux toitures plates de l'annexe avec mise en place sur chacune d'elles d'une coupole en PVC. Au niveau des façades : renouvellement de l'enduit de l'annexe arrière de quatre niveaux et d'une partie du pignon visible à partir de la rue du Colombier (crépi à la tyrolienne de teinte beige clair). Le remplacement de deux châssis d'une des façades arrières donnant sur l'intérieur d'îlot par de nouveaux modèles en méranti à double vitrage.

La présente demande de permis vise à remédier aux infractions tout en incluant des travaux de restauration permettant de faire face à diverses pathologies constatées lors de l'examen sanitaire réalisé par le bureau d'architecte en charge du projet : disparition locale du revêtement de toiture en ardoises, vétusté des étanchéités de corniches et problèmes de stabilité de celles-ci, infiltrations d'eau, problèmes de corniche chez le voisin, fissures dans les dalles des balcons, vétusté de l'enduit de



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

façades, altération du revêtement de marbre de la devanture Art-Déco du rez-de-chaussée, usure du mobilier intérieur, etc.

Une étude historique du bien a été réalisée préalablement à l'élaboration de la demande de permis unique. Certaines études sont également reportées en début de chantier pour des raisons de facilité et budgétaire, afin de ne pas multiplier les coûts d'installation de chantier :

- Analyse de composition des enduits et mortiers pour préciser les options de restauration;
- Études stratigraphique et chromatique afin de restituer les finitions d'origine;
- Dégagements ponctuels des finitions des deux balcons pour identifier la nature du support dissimulé sous les couches de stuc ainsi que les causes des dégradations dont les résultats seront soumis à un ingénieur en stabilité.

Analyse de la demande

La présente demande de permis porte sur les points suivants :

- Le renouvellement des revêtements de toiture avec ajout d'une sous-toiture, ayant comme conséquence une légère rehausse du brisis en raison de l'épaisseur des contre-lattes et nécessitant un raccord soigné avec la corniche;
- La restauration des lucarnes de toiture;
- La restauration de toutes les corniches de toiture et des blochets;
- Le renouvellement des descentes d'eau pluviales et des chéneaux;
- La restauration des finitions extérieures (enduits, stucs, marbres, etc.))
 - o Le dérochage/décapage/démontage des finitions existantes qui doivent l'être et la restauration des briques sous-jacentes (les enduits encore sains sont conservés) avec restauration ponctuelle des enduits lisses mais décapage intégral de l'enduit lisse du soubassement de la façade latérale et son renouvellement;
 - o Le décapage par hydrogommage et décapage chimique de la couche de peinture de finition synthétique présente sur les enduits lisses et le renouvellement de la finition à l'aide d'une peinture silicate ou d'une peinture à l'huile;
 - o Le décapage de la peinture brun-rouge présente sur les briques et celle gris-blanc sur les joints des panneaux en briques de la façade principale, présentant un faïençage important, en vue de laisser le parement à nu ou de le protéger avec un lait de chaux reproduisant la même polychromie;
 - o Des réparations ponctuelles (collages, injections, ragréages) du parement de marbre du rez-de-chaussée Art-Déco plutôt que son renouvellement en raison du coût financier de ces derniers;
 - o La mise en œuvre d'un nouveau revêtement de façade en ardoises naturelles sur le pignon latéral;
 - o Le remplacement des châssis en PVC illicites par de nouveaux châssis en chêne performants thermiquement (triples frappes et doubles vitrages) reprenant les divisions d'origine et affichant un aspect traditionnel en vue de retrouver la lisibilité de la façade tout en répondant aux normes de confort actuelles;
 - o La restauration des menuiseries des caves qui sont encore d'origine;
 - o La mise en peinture de l'ensemble des châssis en bois à l'aide d'une peinture à base de résines alkydes;
 - o La remise en état des finitions des menuiseries du rez-de-chaussée;
 - o La restauration des menuiseries métalliques de la devanture, qui forment l'auvent et l'enseigne, et la restauration légère des vitraux géométriques;
 - o La restauration des garde-corps métalliques des étages;
 - o La stabilisation des balcons sur base des résultats des sondages à effectuer en début de chantier (voir plus haut) et du protocole d'intervention établi par l'ingénieur en stabilité



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
et reconstitution des moulures qui pourraient avoir été endommagées lors de l'intervention.

Il est proposé d'effectuer les travaux en deux phases, en mettant la priorité sur les pathologies auxquelles il est urgent de remédier, à savoir les façades et toitures. Les châssis étant en bon état, leur remplacement en vue de remédier à l'infraction verbalisée en 2002 serait effectué dans un second temps.

Avis

1. Pour ce qui concerne les infractions : enduits façades arrières, coupole polycarbonate, fenêtres de toit :

Les façades arrières ont fait l'objet de travaux réalisés sans autorisation préalable :

- Le remplacement de deux châssis défectueux,
- L'amélioration de l'étanchéité de la toiture de l'annexe,
- L'entretien des façades et de l'annexe arrière de l'hôtel.

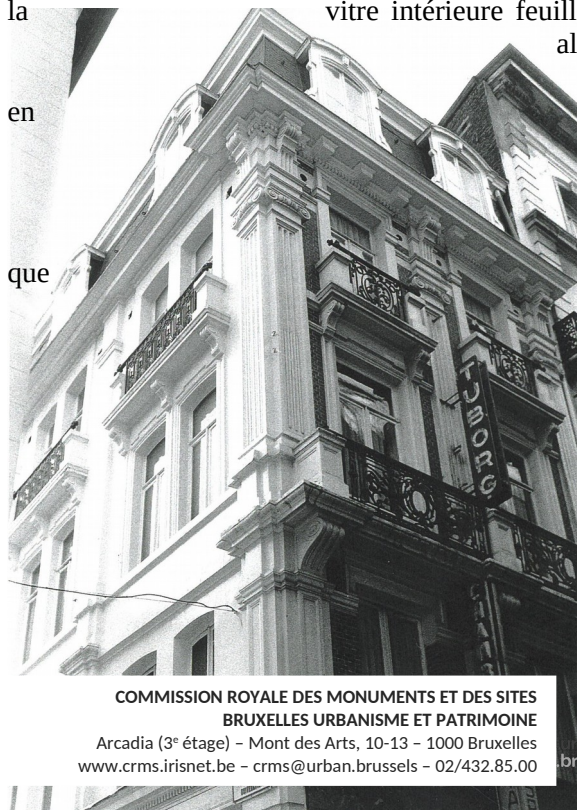
La CRMS note que ces façades arrières et toitures plates ne présentent pas de qualités patrimoniales particulières, l'intérêt du bien étant le remarquable café au rez-de-chaussée et les façades à rue. Les interventions qui ont été effectuées demeurent sans réel impact.

Pour ce qui est des trois fenêtres de toiture installées dans les pans avant pour l'aménagement de nouvelles chambres, celles-ci ne sont pas visibles depuis l'espace public en raison de la hauteur de l'immeuble et de l'étroitesse des rues; elles n'impactent donc pas visuellement le bâtiment. Par ailleurs, des fenêtres de toit semblables étaient visibles sur la vue aérienne datée de 2004 sur Brugis. Il semble donc que les vélux aient remplacés des fenêtres préexistantes de dimensions similaires.

La CRMS se prononce favorablement à la régularisation de ces interventions.

2. Pour ce qui concerne les châssis :

L'ensemble des châssis des étages ont été remplacés, avant classement, en 2002, par des éléments peu qualitatifs en PVC, sans demande de permis préalable. Le projet prévoit de les remplacer par de nouveaux châssis en chêne reprenant les divisions des châssis antérieurs, probablement d'origine, mais présentant des ouvrants oscillo-battants et une haute performance thermique : le double vitrage (dont la vitre intérieure feuilletée pour pallier à la hauteur non réglementaire des allèges) et la triple frappe garantissant une bonne étanchéité à l'air, en raison de l'utilisation des étages chambres d'hôtel.



Les châssis du premier étage seraient à simples ouvrants sans divisions ni imposte, ceux des deuxième et troisième étages seraient en T tandis les châssis des lucarnes seraient à deux ouvrants à deux jours (divisés chacun par un petit bois horizontal).

Il est à préciser que la composition (divisions) proposée pour les nouveaux châssis correspond à celle des châssis présents en façades du bien avant leur remplacement par les châssis actuels en PVC, comme en témoigne une photo de 1982. Aucun document renseignant la situation d'origine des châssis -et donc confirmant que la situation de 1982

4/6



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

correspond à celle d'origine- n'a, à ce jour, pu être retrouvé; en effet, les plans dressés par l'architecte Lecourt ne détaillent pas les menuiseries.

photo 1982 dans étude historique © Origin

La CRMS souscrit à la proposition qui rétablit la situation de 1982 qui s'avère cohérente et qui pourrait très vraisemblablement être celle de 1874 (état Lecourt) ou celle de 1930 (état Govaerts). Elle demande que ces nouveaux éléments présentent un aspect traditionnel irréprochable afin de sensiblement renforcer la cohérence visuelle et patrimoniale du bien et l'aspect historique de la façade. Ces châssis devront dès lors répondre aux critères suivants :

- Les bois vus des ouvrants devront faire maximum 4,5 cm de large en vue de les rapprocher des largeurs de châssis anciens;
- Les dormants devront être bien au fond des batées, avec un bois vu de 1,5 à 2 cm maximum;
- Les impostes devront présenter un double cadre;
- Le mauclair et la traverse d'imposte seront moulurés d'un tore qui se raccorde suivant un T;
- La partie basse du mauclair devra recouvrir le joint entre les deux rejets d'eau moulurés des ouvrants. Pour ce faire, la base du mauclair sera une applique qui se creuse selon le contre-profil du jet d'eau. Il faudra soigneusement mettre en œuvre le joint entre l'applique et les rejets d'eau;
- Les rejets d'eau seront profilés en talon;
- Le chant du cadre dormant (cochonnet) sera un retour d'équerre dit 'en carré';
- Le talutage en biais sur le pourtour du vitrage devra être un chanfrein à 45° imitant un biseau de mastic. Il faudra lui donner une hauteur de 12 mm;
- Le vitrage devra être extra-clair, sans effet réfléchissant ou miroir, et la feuille de verre extérieure devra reproduire l'aspect d'un vitrage étiré;
- Les intercalaires seront blancs, à l'instar de la couleur des châssis.

Pour ce qui concerne les divisions des châssis des lucarnes, il s'avère impossible d'équiper ces derniers de vrais petit-bois vu la présence du double vitrage. Des petit-bois collés sont dès lors proposés par le demandeur. La CRMS peut exceptionnellement s'exprimer en faveur de cette solution. En effet, le placement d'intercalaires de la même teinte que le châssis, à hauteur des petit-bois et de même largeur que ceux-ci, ainsi que le fait de soigner l'ancrage du petit-bois dans le châssis de manière à ce qu'il simule un 'vrai' petit-bois structurel, devraient permettre de donner l'illusion de châssis traditionnels. De plus, les châssis des lucarnes étant installés au niveau du toit et vu l'étroitesse de la rue, ils ne seront pratiquement pas visibles depuis l'espace public.

La CRMS demande qu'un mock-up soit préalablement réalisé et soumis pour approbation à la DPC.

3. Autres interventions de restauration :

La CRMS s'exprime favorablement sur les techniques de restauration telles que décrites dans le cahier des charges.

Elle rappelle, comme mentionné plus haut, que le choix des teintes de finition à appliquer sur les divers éléments des façades restaurées sera effectué en cours de chantier, sur base de l'analyse stratigraphique qui sera réalisée à ce moment-là, et soumis à la DPC pour approbation. Elle souligne toutefois que le recours à une peinture silicate comme finition pour les enduits s'avérerait trop mate pour ce type de patrimoine et qu'une finition à l'huile est trop filmogène et donc peu recommandée sur un enduit à la chaux. La CRMS préconise dès lors le recours à une peinture acrylo-siloxane qui permet un rendu satiné s'apparentant à l'huile tout en permettant à la façade de respirer.

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



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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : Caroline Criquilion
BUP-DU : Bénédicte Annegarn