

XAJANE sprl
c/o HOGESIM sprl
149, avenue Winston Churchill
B – 1180 BRUXELLES

Réf. D.U. : 09/pfu/625789
Réf. D.M.S.: 2071-0024/02/2017-078PR
Réf. C.R.M.S. : AA/KD/XL200139.612_CI_AP
Annexe : /

Bruxelles, le

ENVOI RECOMMANDÉ

Messieurs,

Concerne : IXELLES. Place du Luxembourg, 4. Rénovation d'un immeuble, extension (du rez et entresol Horeca) et création d'un nouveau logement en duplex aux derniers niveaux.
(Dossier traité par Mme C. Criquillon – D.M.S. et Mme A. Even – D.U.)

Demande de complément d'informations

Par courrier du 30 octobre 2017, réceptionné le 30 octobre, le fonctionnaire délégué a, dans le cadre de votre demande de permis unique, adressé à la Commission royale des Monuments et des Sites une demande d'avis conforme sur le dossier relatif à l'objet susmentionné.

L'arrêté du Gouvernement du 11/09/1992 classe comme monument les façades à rue et les toitures des immeubles entourant la place du Luxembourg, tels qu'énumérés dans l'arrêté, dont le n°4 de la place.

Après examen du dossier en sa séance du 8 novembre 2017, la Commission n'a toutefois pu se prononcer définitivement dans l'état actuel du dossier. La Commission vous adresse, par la présente lettre recommandée et en vertu des dispositions de l'article 177, § 2 du CoBAT, une **demande de complément d'information** portant sur une série de points précisés ci-après afin de lui permettre d'émettre son avis conforme en pleine connaissance de cause :

Le bien ayant fait l'objet de plusieurs phases de travaux sans autorisation, la CRMS demande de clarifier et de documenter précisément l'état légal du bien sur lequel se fonde le projet de restauration et de transformation.

En ce qui concerne les interventions projetées, la Commission demande de documenter les aspects suivants :

- le dossier prévoit le remplacement de la charpente sans qu'une expertise approfondie de celle-ci n'ait été réalisée. De manière générale, la CRMS privilégie la restauration des structures à leur remplacement complet. Dans le cas présent, elle demande donc d'évaluer cette option en étudiant la charpente et en réalisant un diagnostic précis de son état. Un inventaire détaillé des pièces à remplacer, le cas échéant, doit également être dressé. Si néanmoins l'état de la charpente ne permet pas de la conserver, la CRMS demande de le justifier, de préciser la manière dont elle serait remplacée et de fournir les détails d'exécution.

- La Commission demande de détailler avec précision les interventions de restauration de pierres bleues (méthode de restauration, localisation des pierres, etc.).

- Enfin, elle s'interroge sur la raison de déplacer le mur de refend (non classé) séparant la surface horeca du hall d'entrée. En vue de rétablir le bien dans un état le plus cohérent possible, notamment du point de vue de la logique constructive et de la stabilité, la CRMS demande de privilégier la possibilité de le reconstruire, si rien ne s'y oppose, à son emplacement d'origine. Elle demande d'étudier cette possibilité et de fournir les plans d'exécution.

1. État légal

La situation de droit est celle de 1977, date du dernier permis délivré pour ce bien, qui prévoit un niveau commercial-horeca pour le rez-de-chaussée et l'entresol, des logements aux 1^{er} et 2^e étages (jamais réalisés), les 3^e et 4^e étages étant des niveaux de combles non affectés. Dans les années 1990, voire même début des années 80

selon l'étude historique, des travaux de stabilité et d'assainissement intérieurs ont été réalisés ayant radicalement modifié l'organisation intérieure ainsi que la logique constructive de la maison, à savoir :

- la création d'une trémie d'ascenseur,
- le remplacement à chaque étage des planchers par des dalles en poutains /claveaux, avec augmentation de la hauteur sous plafond de l'entresol entraînant la rehausse du niveau du 1^{er} étage, rendant le balcon du 1^{er} étage inaccessible,
- sous les combles : la pose d'une poutre en béton de grande dimension et la création d'une mezzanine.

Ces travaux ne semblent pas avoir fait l'objet d'un permis d'urbanisme étant donné que le dernier permis retrouvé à la Ville de Bruxelles remonte à 1977. **Pour la CRMS, il n'est pas clair de déterminer, parmi ces différentes phases d'intervention, quelle est la situation légale du bien sur base de laquelle se fonde le projet et, le cas échéant, lesquels travaux visent une régularisation. Elle demande clarifier cette situation et de fournir les plans ad hoc.**

2. Diagnostic de la charpente (état actuel)

Suite à la demande de la CRMS formulée dans son avis de principe, une petite étude de stabilité a été menée par un bureau spécialisé. Cette étude fait notamment apparaître que la charpente a fait l'objet de réparations diverses la rendant hétéroclite et rendant toute isolation thermique irréalisable. Le renouvellement total de la charpente (démolition/reconstruction) est préconisé par le bureau de stabilité, sans que cela ne soit toutefois justifié et motivé sur les plans structurel et sanitaire. Les plans d'exécution de la nouvelle charpente ne sont par ailleurs pas fournis (le cahier des charges mentionne « suivant les prescriptions de l'ir »). En l'état actuel du dossier, la CRMS n'est pas en mesure d'approuver cette option du projet étant donné qu'aucun diagnostic précis de la charpente n'a été fourni ni aucun relevé photographique détaillé et qu'il est donc impossible de vérifier si sa restauration peut être envisagée plutôt que son remplacement. Les réparations chaotiques précédentes ne pourraient-elles être démontées et ponctuellement remplacées par des interventions de restauration de qualité ? **La charpente faisant partie intégrante de la toiture classée, la CRMS demande que son état structurel et sanitaire soit documenté avec précision et que son remplacement plutôt qu'une restauration soit justifié. Si la nécessité d'un remplacement, total ou partiel, est avérée, ce dernier doit également être documenté (méthode et détails d'exécution).**

3. Interventions projetées à la restauration de la pierre bleue (cf. poste 6 du cahier des charges)

Les différents types de restauration envisagés pour les pierres bleues ne sont pas localisés si bien que l'on ne comprend pas dans quels cas on recourra à un mortier de restauration, à des greffes de pierre ou à des remplacement. **La CRMS demande que ces différents types d'interventions soient identifiés pour chaque pierre à restaurer et soient localisés sur un plan.**

4. Mur de refend (partie non classée)

Le projet prévoit la suppression du sas d'entrée actuel visant à remettre la porte d'accès vers les étages dans le plan de la façade à rue. Le projet n'envisage pas de reconstruire le mur séparant le couloir d'entrée de l'horeca à son emplacement originel afin de rétablir les dispositions d'origine de l'immeuble. A la place, une cloison légère serait placée, côté couloir, en léger décalage de l'ancien mur. La CRMS relève que cette option du projet n'est pas motivée. Elle demande, en vue de rétablir le bien dans un état le plus cohérent possible, notamment du point de vue de la logique constructive et de la stabilité, **de privilégier la possibilité de reconstruire, si rien ne s'y oppose, le mur de refend (séparant la surface horeca du hall d'entrée) à son emplacement d'origine. Elle demande d'étudier cette possibilité et de fournir les plans d'exécution.**

Afin de permettre à la Commission d'émettre son avis endéans les délais légaux qui lui sont impartis, ces compléments d'information devront être examinés par elle au plus tard en sa séance du **mercredi 10/01/18**. Dans ce cadre et afin de pouvoir procéder à l'examen de ces nouveaux éléments du dossier, la Commission demande qu'ils lui soient communiqués en 5 exemplaires, au plus tard **le mercredi 03/01/18** et qu'un exemplaire soit envoyé dans le même temps à la DMS (B.U.P. – D.M.S., Madame Caroline Criquillon, rue du Progrès 80 / boîte 1 à 1035 Bruxelles).

Veillez agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments très distingués.

A.AUTENNE
Secrétaire

M.-Fr. DEGEMBE
Présidente f.f.

Copie à : - EGPI Architectes, M. G. de Ribaucourt et M. X. Petit - 149, avenue Winston Churchill à 1180 Bruxelles ;
- B.U.P. – D.M.S. : Mme C. Criquillon.