

**BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE**  
**Direction des Monuments et des Sites**  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
**Directeur**  
**C.C.N. – Rue du Progrès, 80 / bte 1**  
**B – 1035 BRUXELLES**

Réf. D.U. : 09/pfu/625789  
Réf. D.M.S.: 2071-0024/02/2017-078PR  
Réf. C.R.M.S. : AA/AH/XL200139.615  
Annexe : 1 dossier + complément d'information

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : IXELLES. Place du Luxembourg, 4.  
Demande de permis unique portant sur la rénovation d'un immeuble, extension (du rez et entresol horéca), rénovation intérieure, régularisation de la situation existante de fait.  
**Avis conforme de la CRMS**  
*Dossier traité par Mme C. Criquillon – D.M.S. et Mme A. Even – D.U.*

En réponse à votre courrier du 30/10/2017 sous référence, et suite à l'examen du complément d'information demandé en séance du 8/11/2017, nous vous communiquons **l'avis conforme favorable sous réserves** rendu par la CRMS en sa séance du 10 janvier 2018, concernant l'objet susmentionné.

En sa séance du 8 novembre dernier, la Commission n'avait pu se prononcer sur la demande d'avis conforme – vu certaines imprécisions du dossier – et avait demandé, en vertu des dispositions de l'article 177, §2 du Cobat qu'un complément d'information lui soit fourni. A l'examen des nouveaux documents datés du 13/12/2017, la Commission souscrit aux interventions proposées, moyennant les réserves et remarques suivantes.

*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.*

**SYNTHÈSE DE L'AVIS**

\* La CRMS se prononce favorablement sur le parti global du projet. Les réaménagements proposés contribuent à la revalorisation du bien classé ainsi qu'à sa réutilisation dans de bonnes conditions. Dans ce cadre, la Commission salue positivement pour la composition de la façade arrière et la réorganisation de l'entrée d'origine. Les recherches historiques approfondies qui ont été effectuées, ont également contribué à la réussite du projet.

\* Des travaux illicites ont été réalisés dans les années 1990 à l'intérieur de la maison. Bien que la CRMS regrette ces interventions particulièrement dévalorisantes pour le bien, la CRMS ne s'oppose pas à la régularisation de la situation de fait, pour autant qu'une étude de stabilité garantisse que la bonne conservation du bien et des éléments classés en particulier, ne soit en rien compromise par les structures en place. Ce volet du dossier doit être à complété et soumis à la DMS pour approbation.

\* Enfin, la Commission rend un avis conforme favorable à propos des travaux aux éléments classés sous réserve de :

- préciser les détails d'exécution des menuiseries,

- compléter les recherches stratigraphiques pour les étages et la corniche de la façade à rue,
- peindre cette façade en couleur pierre de France (sur base de la palette de couleur définie par la fondation Roi Baudouin) sur soubassement bas peint en couleur pierre bleue (jusqu'au refend du mur),
- lors du démontage de la charpente, examiner si la toiture est (ou a été) dotée d'un voligeage ayant supporté des ardoises. En l'absence, recourir à des tuiles noires ou anthracites,
- adapter le cahier des charges en fonction du présent avis.

Ces précisions devront être soumises pour accord préalable à la DMS avant le début des travaux.

#### LA DEMANDE

L'immeuble fut conçu en 1863 par l'architecte Antoine Trappeniers selon un plan d'ensemble que l'architecte a élaboré au moment de l'aménagement de la place du Luxembourg. Ayant subi plusieurs transformations au cours du XIXe et du XXe siècle, la maison est actuellement occupée par une taverne au rez-de-chaussée.

Les étages sont destinés au logement mais inoccupés depuis les années 1990, lorsque des travaux (réalisés en infraction) de stabilité et d'assainissement ont radicalement transformé l'organisation intérieure ainsi que la logique constructive du bien, à savoir :

- . le remplacement à chaque étage des planchers par des dalles en poutains / claveaux, l'augmentation de la hauteur sous plafond de l'entresol intervenant sur le niveau du 1<sup>er</sup> étage et rendant le balcon de cet étage inaccessible,
- . la création d'une trémie d'ascenseur,
- . sous les combles : la pose d'une poutre en béton de grande dimension et la création d'une mezzanine.

Suite à cette campagne de travaux inachevés, les étages se trouvent aujourd'hui dans un état d'abandon total.

#### STABILITÉ ET RÉGULARISATION ÉVENTUELLE DE LA SITUATION DE FAIT

***La CRMS ne souscrit à la régularisation des structures placées illicitement dans les années 1990 que si la parfaite stabilité du bien est garantie par une étude de stabilité, à soumettre à la DMS. Dans le cas contraire, la CRMS demande de procéder aux démontages des structures inadéquates et de revenir, en tout ou en partie, à l'état de droit des années 1970. L'occasion sera donnée d'améliorer l'état de fait, en particulier au niveau de l'entresol dont le plafond surélevé entrave l'accès au balcon du premier étage.***

Malgré les demandes réitérées des Monuments et des Sites, la stabilité du bien n'a toujours pas été étudiée. Le présent projet n'assure en rien la bonne conservation de l'immeuble, et des parties classées en particulier. Ce volet est étroitement lié aux travaux réalisés de manière illicite dans les années 1990 (ce qui est confirmé dans le complément d'information) et dont la CRMS a pu constater sur place l'inadéquation à la valeur patrimoniale et architecturale du bien (niveaux de planchers modifiés, charges reprises par les murs mitoyens, fissuration des murs intérieurs, etc...). Quelle est l'impact des tirants liaisonnant les façades avant et arrière, de l'énorme poutre présente dans les combles ainsi que des tirants entre les façades ? Le bien est-il actuellement stabilisé ? ... Il est indispensable de clarifier le rôle des structures récentes par une étude de stabilité exhaustive et de garantir la pertinence technique des réaménagements déjà réalisés et projetés.

#### PARTIES CLASSÉES

##### Les menuiseries

Au moment de la demande d'avis de principe portant sur l'ébauche du projet, les Monuments et Sites avaient proposé la reconstitution des menuiseries du rez-de-chaussée à l'identique de ce qui avait été autorisé au numéro 9 de la place du Luxembourg, qui répond, en miroir, au numéro 4. Or, rien dans

l'étude historique qui a été réalisée depuis ne montre que cette composition ait pu exister au n°4. Sur les photos les plus anciennes figure une entrée vers les étages dans la travée de droite, une entrée axiale vers l'horéca ainsi qu'une fenêtre (guillotine) dans la travée gauche. **Puisque rien ne prouve que cette configuration est originelle et que le retour à cet état serait peu souhaitable esthétiquement et architecturalement, la CRMS souscrit à la proposition de rétablir des doubles ouvrant dans chacune des trois baies du rez-de-chaussée de la façade avant.**

Les nouveaux châssis seront refaits à l'identique des modèles anciens de la place et munis de vitrage feuilleté. Les détails d'exécution des nouvelles menuiseries présentent toutefois des incohérences et appellent de nombreuses remarques. **Ce volet du dossier devra être précisé selon les remarques formulées ci-après et soumis pour accord préalable à la DMS.**

- Les coupes verticales et horizontales présentées pour le châssis n° 12, donnant sur le balcon, ne correspondent pas entre elles : la coupe horizontale montre un châssis ouvrant tandis que la verticale montre clairement un châssis fixe dans le bas (emboîté dans le dormant). **La CRMS demande d'opter pour un châssis ouvrant et de revoir le détail en fonction.**
- Sur le relevé des châssis d'imposte des baies du rez-de-chaussée, les charnières semblent manquantes. **Ces châssis devant faire l'objet d'une restauration et non d'une reconstitution, cette erreur est signalée à titre d'information.**
- Les châssis du n°6 de la place, pris comme exemple pour le n°4, sont « à rejingot ». **En toute logique, les seuils en pierre existants au n°4 devraient être identiques à ceux de cet autre immeuble, avec un profil en escalier. Il faudra s'en assurer au préalable et corriger, s'il y a lieu, le dessin des pièces d'appui. Cette remarque est à prendre en compte pour tous les châssis des étages.**
- **Les charnières de type « briquets » semblent les plus adéquates pour ce type de châssis et devront être adoptées pour les futurs châssis plutôt que des paumelles.**
- **Le modèle de quincaillerie prévu pour équiper les nouveaux châssis reste à fournir, tout comme les détails d'exécution des trois tabatières prévues dans le pan de toiture avant.**

#### Façade à rue

Les sondages effectués dans le cadre de l'étude stratigraphique visant à identifier les finitions de la façade à rue ont été limités au rez-de-chaussée. **Les recherches stratigraphiques devront dès lors être complétés pour les étages afin de documenter les finitions des éléments en pierre et des zones enduites des étages de la façade à rue.**

Par ailleurs, le projet propose de peindre l'entièreté du rez-de-chaussée en teinte pierre bleue. **La CRMS demande de s'en tenir au schéma qui prévaut pour la restauration des façades de la place et qui répond au règlement de bâtisse originel à savoir : la façade en couleur pierre de France sur soubassement bas peint en couleur pierre bleue. Le soubassement sera peint sur environ 1 m de hauteur jusqu'au refend du mur (références de couleur selon l'étude de la Fondation Roi Baudouin).**

**Des sondages stratigraphiques complémentaires devront également être effectués au niveau de la corniche** afin de vérifier si les mêmes teintes que les châssis de l'entresol sont également présentes sur cet élément et si la trace de couches de peintures plus anciennes peuvent éventuellement y être retrouvées **en vue de préciser les conclusions de l'étude pour ce qui concerne les boiseries de façade.**

Par contre, en ce qui concerne **la façade classée, les fissures signalées au niveau des linteaux et des allèges de fenêtres** semblent davantage concerner l'enduit et ne pas révéler de problème structurel. **Cela devra être confirmé par l'étude de stabilité demandée ci-dessus.**

### Toiture

Le projet propose le renouvellement complet de la charpente. Le complément d'information comprend des précisions sur l'état de la charpente en place. Il s'avère que les pannes existantes présentent des fléchissements et des déversements significatifs, que la plupart des chevrons ont été complétés et / ou doublés et qu'entre ceux-ci des entretoises ont été ajoutées. **Au vu de ces éléments et étant donné que la charpente ne présente pas d'intérêt patrimonial majeur, la CRMS ne s'oppose pas à son remplacement par une charpente à identique, mise en œuvre selon les règles de l'art.**

Le projet propose le renouvellement de la couverture de toiture actuellement en tuiles rouges par des ardoises. Toutefois, l'étude historique ne permet pas de conclure qu'un tel revêtement de toiture ait été utilisé à un moment donné pour cet immeuble. **Lors du démontage de la charpente, on examinera si toiture est (ou a été dotée) d'un voligeage qui permette de conclure que des ardoises aient couvert le bâtiment et qu'il y a dès lors lieu d'en remettre ? En l'absence éventuelle d'information significative, la CRMS propose de plutôt recourir à des tuiles noires ou anthracites**, comme proposé par la Fondation Roi Baudouin dans son ouvrage consacré à la remise en valeur de la place du Luxembourg. Ce matériau correspond à celui majoritairement en place sur les toitures des autres immeubles de la place. Il adapté à la typologie du bâtiment ainsi qu'à sa qualité patrimoniale.

### Remarques sur le cahier des charges

Poste 6 : Le complément d'information fournit certains renseignements sur le traitement des pierres de façades. A priori, il s'agit d'interventions restreintes (mortier de réparation, remplacement, greffes). **La pertinence des propositions reste à vérifier in situ ; elles devront être soumises à l'accord préalable de la DMS lors du chantier.**

Poste 8 : mise en peinture : le cahier des charges propose une peinture silicate pour la remise en peinture de la façade. Toutefois, **cette peinture d'aspect mat ne correspond pas au fini brillant de la peinture à l'huile qui était utilisée autrefois pour ces ensembles néoclassiques d'un certain prestige. La CRMS préconise donc plutôt de recourir à une peinture acrylo-siloxane satinée dont le rendu sera plus proche, par son aspect, de la finition historique à base d'huile.**

### PARTIES NON CLASSÉES

**La composition de la façade arrière a été sensiblement remaniée par rapport à l'avant-projet de manière à mieux s'inscrire dans le vocabulaire traditionnel néoclassique. L'augmentation du volume a également été nettement revue à la baisse. La CRMS salue cette modification.** A noter toutefois que certaines légendes sont absentes du plan de façade arrière et que les chiffres 9 et 10 mentionnés du niveau de l'extension de l'horeca ne sont pas identifiés (matériaux ?).

Enfin, la Commission est également favorable à 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 ainsi qu'à la restitution du mur séparant le couloir d'entrée de l'horeca à son emplacement originel, (voir plan 2/9 - indice A daté du 13/12/2017 dans le complément d'information)

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

Chr. FRISQUE  
Président f.f.

Copie : BUP-DMS : Mme C. Criquillon ; BUP-DU : Mme A. Even.