



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibault Jossart
Directeur

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2071-0029/11/2021-208PR (corr. DPC : C. Criquilion)
Réf. NOVA : 09/PFU/1787692 (corr. DU : M. Briard)
Réf. CRMS : AA/ IXL20077_676_PUN_PlaceLuxembourg_13
Annexe : /

Bruxelles, le 20/07/2021

Objet : IXELLES. Place du Luxembourg, 13

Demande de permis unique portant sur le changement d'affectation d'un hôtel en meublé de tourisme ; mise en conformité des unités de logements ; placement d'un châssis en bois muni de double vitrage en façade avant et des châssis en bois classés munis de simple vitrage.

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 12/07/2021, nous vous communiquons *l'avis conforme défavorable* émis par notre Assemblée en sa séance du 14/07/2021.

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement du 11/09/1992 classe comme monument la façade à rue et la toiture d'un ensemble de maisons néoclassiques de la place du Luxembourg dont le n°13.



Historique et description du bien

La place du Luxembourg constitue un des ensembles néoclassiques les plus remarquables de Bruxelles. Les façades à rue et toitures des immeubles de la place, conçus en 1854 par A. Trappeniers et L. Mors, sont classées par A.G. du 11-09-1992. 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 afin que les constructions qui la bordent s'harmonisent avec la gare et constituent avec elle un ensemble néoclassique monumental, homogène et cohérent.

1/3

Historique de la demande

Le bien a déjà fait l'objet, en 2015, d'une campagne de travaux, consécutive à un procès-verbal d'infraction de 2010, visant à rétablir le bien dans un état plus conforme à son caractère classé. Les travaux ont porté principalement sur le remplacement de châssis en méranti placés sans permis en façade avant par des châssis à l'identique de modèles anciens, la remise en peinture de la façade après restauration de l'enduit et des éléments en pierre défectueux, la restitution de la corniche, la restauration de charpente ainsi que le remplacement des anciennes lucarnes, licites mais dénaturantes, par des fenêtres de toit inscrites dans le plan de la toiture. La dépose de la tente solaire, des enseignes, des câblages en façade devenus inutiles a également été effectuée dans ce cadre.

Par ailleurs, en juin 2016, la CRMS était associée à une réunion, avec la DPC, des représentants de la Commune et des commerçants, dans le cadre de l'élaboration d'un projet d'uniformisation des équipements HoReCa sur l'espace public et a encouragé une telle initiative. La commune avait alors rédigé une « charte de qualité de la place du Luxembourg » reprenant des recommandations pour un aménagement harmonieux et unifié de l'ensemble des terrasses HoReCa de la place. Sur base de ce projet de charte, les commerçants avaient remis à la Commune d'Ixelles une proposition d'aménagement. A son tour, la Commune avait soumis ce projet à la CRMS, laquelle avait formulé d'importantes remarques. Elle proposait son concours pour étudier avec les commerçants et la Commune d'Ixelles la mise en œuvre pratique de ces principes, de manière à réserver à ce projet une bonne fin dans les meilleurs délais. En août 2016, une seconde réunion s'est tenue pour la présentation d'un projet modifié. Il était convenu que la Commune envoie le projet amendé avec une note explicative à la CRMS pour qu'elle puisse émettre un nouvel avis. La CRMS n'a pas reçu ce projet.

En mai 2021, la CRMS a été interrogée sur la régularisation des deux vérandas de l'immeuble construites sans autorisation préalable : l'une à l'avant, l'autre à l'arrière. La CRMS s'est prononcée favorablement à la régularisation de la terrasse couverte arrière mais défavorablement à la régularisation de la véranda de la façade à rue. Elle invitait par ailleurs à reprendre les démarches initiées en 2016 visant à élaborer un plan de gestion qui cadrerait le développement de l'ensemble des terrasses HoReCa de la place du Luxembourg (pour le détail voir l'avis de mai 2021).

Analyse de la demande

La demande porte sur des travaux d'aménagements intérieurs réalisés sans permis. L'intérieur n'est pas classé. L'affectation de droit est un hôtel de 15 chambres et l'objet de la demande est de régulariser l'affectation de fait en 7 unités de « meublés de tourisme » aux étages tout en veillant à le rendre conforme aux impératifs SIAMU.

La demande porte également sur la régularisation des doublages des châssis (refaits à l'identique en 2015) en façade avant, par des châssis intérieurs en PVC. Le but est d'améliorer le comportement thermique et acoustique.



Deux vérandas ont également été placées sans autorisation préalable : l'une à l'avant (terrasse urbaine), l'autre à l'arrière (terrasse du commerce, côté cour). Elles apparaissent sur les plans comme faisant l'objet de la demande mais une demande de régularisation séparée les concernant a déjà été soumise à l'avis conforme de la CRMS (historique de la demande ci-dessus).

Avis

La CRMS ne s'oppose pas à l'affectation en meublé de tourisme dans la mesure où, bien que la CRMS regrette que le logement n'ait pas été réintroduit, cette affectation ne diffère pas significativement de l'utilisation de droit en hôtel des étages qui accueillaient autrefois déjà 15 chambres.

Par contre, la CRMS est défavorable à la régularisation du doublage des châssis par des châssis en PVC, dans la mesure où la façade est classée et qu'ils sont assez visibles de l'extérieur et de faible qualité (PVC, massif, à imposte, ...). La CRMS estime que sur le plan esthétique et visuel, il convient de remplacer ces châssis par des modèles plus fins, dépourvus d'imposte et de teinte sombre afin de les rendre les moins perceptibles possibles depuis l'extérieur. Des modèles en bois sont possibles à condition d'éviter les modèles standards épais habituels. Des modèles en aluminium composé de profilés ultraminces conviendraient sans doute encore mieux. En outre, la couleur que l'on donne au châssis de doublage joue beaucoup dans sa perception depuis l'extérieur. Le blanc est paradoxalement très voyant et une teinte de type gris profond légèrement bleuté est plus appropriée. La CRMS rappelle aussi de vérifier que les conditions de ventilation sont rencontrées et/ou la performance des châssis revue à la baisse pour éliminer tout risque de condensation dans les maçonneries qui pourrait intervenir si le double châssis est plus isolant que la maçonnerie.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. à : jvanlaethem@urban.brussels ; mbriard@urban.brussels ; ccriquilion@urban.brussels ;
jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; urban_avis.advis@urban.brussels ;
cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; espacepublic@urban.brussels ;