

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur Fr. TIMMERMANS
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 09/PFU/190545
D.M.S. : CB/2071-0029/01/2007-245 PR
N/réf. : AVL/CC/XL-2.140/s.444
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Concerne : IXELLES. Place du Luxembourg, 6 / angle rue de Trèves. Restauration des façades et transformation de l'intérieur.

Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS

(Dossier traité par Françoise REMY à la D.U. / Charlotte BRUNKO à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 9 octobre 2008 sous référence, reçue le 10 octobre, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 29 octobre, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un immeuble d'angle 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. Le bâtiment est classé pour ses façades à rue et toiture par arrêté du 11/09/1992. La demande porte sur la restauration des façades classées et la conversion d'une porte d'entrée en fenêtre ainsi que sur des transformations intérieures visant l'aménagement d'une taverne au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ainsi que de 5 logements aux étages supérieurs.

Un permis d'urbanisme concernant les transformations intérieures a déjà été octroyé sous conditions en 2005. La nouvelle mouture du projet qui fait l'objet de la présente demande propose des modifications par rapport à ce permis, qui tiennent compte de ces conditions, induisent une meilleure organisation des logements et constituent globalement une amélioration par rapport au projet initial, bien que l'occupation de l'immeuble demeure fort dense.

La CRMS a déjà été interrogée en décembre 2007, en avis de principe, sur ce même projet. Elle avait, à l'époque, souscrit aux options de restauration proposées et avait demandé des précisions sur la mise en œuvre de plusieurs d'entre elles. Ces détails d'exécution et certaines précisions en ce qui concerne les résultats des études stratigraphiques, sont fournis dans l'actuelle mouture du projet. Toutefois, ces études sont encore incomplètes sur certains points et plusieurs options de restauration ne sont pas suffisamment précises ou argumentées. Quelques interventions semblent également peu opportunes. Par conséquent, si la CRMS est globalement favorable au projet, elle conditionne son avis conforme par les réserves suivantes.

1. Modification des entrées

Afin de permettre un meilleur agencement de la future taverne au rez-de-chaussée, il est prévu de convertir la porte d'entrée de gauche en fenêtre et de ne conserver qu'une seule entrée (celle de droite) commune à l'horéca et aux logements des étages.

Comme dans son avis de principe, la Commission souscrit à cette transformation car elle respecte la cohérence de la place et s'inscrit dans l'ordonnance de la place : bien que cette seconde porte semble avoir existé dès l'origine, les plans de base prévoyaient, en effet, une fenêtre à cet endroit (principe d'inflexion de la composition de la place).

L'aménagement d'une entrée unique depuis la porte de droite nécessite l'adaptation de son vantail gauche et du « trumeau central », aujourd'hui fixes, pour les rendre ouvrants. Comme demandé précédemment par la CRMS et la DMS, les plans de détail ont été fournis concernant ces éléments et ils n'appellent aucune remarque particulière de la CRMS qui souscrit aux transformations proposées.

2. Restauration des enduits et peintures de façade

a. Enduits

Un examen de la façade et de l'état de l'enduit a précédemment été effectué à l'aide d'une nacelle. Il a permis de dresser un plan localisant les zones où il n'adhère plus – ce qui représente la majeure partie des façades. Les zones encore adhérentes perdent, par ailleurs, leur consistance et se désagrègent. Le projet prévoit donc de décaper la totalité de la façade et de renouveler l'ensemble de l'enduit, moulures comprises, excepté les enduits décoratifs des 8 consoles de la corniche du côté de la place qui seront consolidés. La Commission souscrit au principe de cette intervention mais estime que ce poste réclame des précisions.

En effet, des échantillons ont été prélevés et analysés par l'IRPA qui a identifié deux sortes d'enduits différents:

- un enduit beige sur la façade côté place du Luxembourg, composé d'une chaux légèrement à moyennement hydraulique et d'un sable de carrière moyennement gros.
- un enduit gris teinté dans la masses au niveau du soubassement de la façade latérale, rue de Trèves, constitué d'un sable très fin avec un liant moyennement à fortement hydraulique, comparable à un ciment. La couleur grise s'explique par de nombreux fragments de charbon.

Le projet propose de refaire la totalité des deux façades à l'aide d'un corps d'enduit à la chaux hydraulique sur un gobetis d'accrochage et l'application d'un enduit lissé à la chaux hydraulique à laquelle est ajoutée de la chaux aérienne afin d'obtenir l'aspect le plus lisse possible.

La Commission s'interroge sur la raison pour laquelle l'enduit gris retrouvé sur le soubassement de la façade de la rue de Trèves n'est pas restitué. Ce choix n'est pas argumenté dans le dossier. Elle demande à la DMS de vérifier l'opportunité de restituer ou non ce deuxième enduit à cet endroit (cf. ci-dessous conclusion sur les finitions).

D'autre part, la CRMS observe que **la composition de l'enduit, telle que décrite dans le cahier des charges, n'est pas assez précise et devrait être davantage détaillée** : proportion des mélanges, etc. (une chaux hydraulique peut vite se transformer en ciment si elle est mal dosée). La Commission demande donc que le cahier des charges soit dûment précisé sur ce point.

b. Peintures

L'auteur de projet propose la mise en peinture des façades à l'identique de la situation existante, à savoir une couleur « pierre de France » sur les façades et les menuiseries (comme préconisé par la plaquette de la Fondation Roi Baudouin), à l'exception des soubassements peints en gris clair. Compte tenu que l'enduit est remplacé et que la pierre bleue est décapée (évitant l'incompatibilité avec le support), l'architecte préconise l'application d'une peinture à l'huile de lin.

Le mode de décapage des soubassements en pierre bleue est un grésage pneumatique suivi d'un passage à la flamme. (l'architecte a mis en œuvre une méthode semblable sur une façade située rue d'Arlon). **La Commission souscrit à ces propositions. Elle demande toutefois que les techniques de décapage de la pierre bleue fassent préalablement l'objet d'essais in situ avant d'être appliquées à l'ensemble de la façade.**

En vue d'étendre les prescriptions définies pour la restauration des façades concernées par la présente demande aux restaurations ultérieures à effectuer sur l'ensemble des façades de la place, une étude stratigraphique a été menée par l'IRPA à la demande de la Direction des Monuments et des Sites.

Des sondages ont été effectués au niveau du soubassement et de l'encadrement du balcon du 1^{er} étage sur la façade côté place du Luxembourg (avec quelques vérifications réalisées sur la façade de la rue de Trèves afin de s'assurer que les conclusions obtenues pouvaient y être extrapolées).

- en ce qui concerne le soubassement, des restes d'une couche grise légèrement bleuté ont été décelés dans les creux du support en pierre bleue (trop lacunaires pour y associer une référence NCS) et témoignent de la couche originale ou du 1^{er} surpeint dans le cas où la pierre d'origine était laissée initialement à nu ;

- en ce qui concerne l'enduit de l'encadrement, le même nombre de couches picturales a été relevé : la 1^{ère} intervention (ou sous-couche) est de couleur beige-rosé (NCS S 1005-Y20R), la 2^{ème} intervention est de couleur grise (NCS S 2502-Y).

Deux options restent donc envisageables à ce stade du dossier :

- la finition originale des enduits en beige légèrement rosé couleur « Pierre de France » (NCS S 1005-Y20R) pour l'ensemble des éléments, à l'exception du soubassement en pierre bleue laissé apparent (la référence NCS mentionnée par l'IRPA est proche de la référence RAL 1013 prescrite par la Fondation Roi Baudouin) ;

- la finition originale des enduits en beige légèrement rosé couleur « Pierre de France » (NCS S 1005-Y20R), le soubassement étant peint en gris bleuté.

Le projet propose d'emblée la seconde solution, à savoir la mise en peinture des soubassements, ce qui correspond à la situation existante ainsi qu'aux recommandations de l'étude de la Fondation Roi Baudouin. **La teinte proposée n'est cependant pas précisément référencée dans le dossier et devrait, en tout état de cause, être clairement définie.**

Par ailleurs, en l'absence d'échafaudage ou de nacelle lors des sondages, les parties supérieures des façades n'ont pu être sondées pas plus que les éléments décoratifs architecturaux qui s'y trouvent : corniche décorative, bandeaux en pierre bleue et éléments du balcon : balustres, consoles, etc. Aucune proposition claire de finition n'est donc prévue dans le dossier pour ces éléments. **Un complément d'étude sur cette partie supérieure des façades devrait être réalisé au moment de la pose des échafaudages du chantier pour déterminer leur traitement.**

Enfin, la même teinte que les façades est proposée pour la remise en peinture des menuiseries : châssis, corniches, portes d'entrée. Des sondages stratigraphiques ont-ils été effectués sur ces éléments ? **Bien que ce parti soit aussi une recommandation de la Fondation Roi Baudouin, la Commission le décourage et signale, comme c'était l'habitude dans les bâtiments néoclassiques, que les menuiseries des bâtiments qui entourent la place ont toujours été repeintes dans une teinte légèrement plus claire que celle des façades afin de s'en distinguer et de permettre une lecture claire des façades.**

c. Conclusion sur les finitions

La Commission constate que les études concernant les finitions ne sont pas encore abouties et que certains choix effectués pour la restauration des finitions sont insuffisamment documentés dans le dossier. Elle estime que les recherches devraient être poursuivies avant que les décisions définitives soient prises en la matière, surtout si la DMS souhaite prendre la restauration de cet immeuble comme référence pour la restauration des immeubles de la place.

La CRMS estime, dans ce cadre, que **les options retenues concernant les finitions de cet immeuble doivent être confrontées à une évaluation plus globale tenant compte à la fois de l'appartenance de l'immeuble à l'ensemble de la place du Luxembourg (façade côté place) mais aussi à la rue de Trèves ainsi que de son implantation à l'articulation de deux ensembles** dont la composition architecturale est distincte contrairement à ce qu'un examen superficiel laisse croire. Sur ce dernier point, il conviendrait également d'établir un parallèle avec l'autre bâtiment d'angle qui lui répond, situé au n°32 de la place et qui a probablement fait l'objet d'un traitement identique.

La Commission souhaite, en tout cas, attirer l'attention de la DMS sur le traitement différencié dont l'immeuble pourrait avoir fait l'objet en raison de sa localisation particulière, à la charnière de la place du Luxembourg avec la rue de Trèves, face à la gare.

Elle s'interroge également sur l'opportunité d'étendre les conclusions des études menées sur les enduits et les peintures à l'ensemble des bâtiments de la place.

3. Châssis

Le dossier joint à la demande de permis unique répond aux différentes questions posées par la CRMS dans son avis de principe : plans de détail des nouveaux châssis prévus pour la nouvelle fenêtre de gauche du rez-de-chaussée ainsi que pour la fenêtre du milieu, essence de bois précisée (chêne européen), types d'interventions détaillées pièce par pièce en ce qui concerne les opérations de restauration, etc. Du verre feuilleté étiré isolant est également prévu dans les châssis anciens restaurés et dans les nouveaux.

La Commission souscrit aux options de restauration et de restitution proposées.

4. Traitement des cheminées

Le dossier prévoit de supprimer les souches de cheminées afin de se conformer au plan dressé par la Fondation Roi Baudouin dans sa brochure « Embellissement – Projets pour Bruxelles – Place du Luxembourg ».

A l'instar de la DMS, la CRMS observe que **ces cheminées sont cependant présentes sur une photographie d'archives datée de 1907 et qu'elles sont probablement d'origine**. Un examen des maçonneries à l'intérieur du bâtiment devrait permettre d'être éclairé sur ce point. **En tout état de cause, la Commission préconise leur maintien.**

Si les aménagements intérieurs prévus pour la taverne et les appartements le permettent, **elle demande également de réutiliser les corps de cheminée existants plutôt que d'installer de nouveaux conduits d'évacuation. En tout état de cause, il est hors de question que ces nouvelles extractions soient visibles depuis l'espace public.**

5. Conclusions

La Commission observe que certaines recommandations formulées par la Fondation Roi Baudouin dans sa brochure « Embellissement – Projets pour Bruxelles – Place du Luxembourg » ont été contredites par le temps et l'expérience ou mériteraient aujourd'hui d'être nuancées.

Une réévaluation de celles-ci sur bases des résultats d'études effectuées sur différents bâtiments de la place devrait être effectuée. Il semble en effet que les bâtiments qui bordent la place aient fait l'objet de mise en œuvres et de traitements assez variés (certaines maisons ont des balcons en pierre massive, d'autres en pierre reconstituée, etc.) même si une cohérence esthétique globale était garantie par les enduits et la mise ne peinture des façades.

La Commission souhaite s'associer à la DMS pour effectuer ce travail de réévaluation.

En tout état de cause et comme mentionné plus haut, elle estime peu opportun de généraliser les options de restauration adoptées pour le n°6 à l'ensemble des autres bâtiments de la place. Elle demande également que les recherches soient poursuivies afin d'identifier avec certitude les finitions de la façade de la rue de Trèves.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Charlotte Brunko - Mme Oda Goossens
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Françoise Remy
- Concertation de la Commune d'Ixelles