

S.P.R.B. - B.D.U. - D.U.
Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 09/pfu/494423
DMS GCR/2043-0093/02/2013-454pr/02urb14
N/réf. : AVL/AH/XL-2.166/s.556
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : IXELLES. Avenue Molière, 172. Demande de permis d'urbanisme portant sur la régularisation de travaux intérieurs et extérieurs. Avis conforme.
Dossier traité par G. Conde-Reis, DMS et par F. Stévenne, DU

En réponse à votre courrier du 2 juin 2014 sous référence, nous vous communiquons **l'avis conforme favorable sous réserve** émis par la CRMS en sa séance du 25 juin 2014, concernant l'objet susmentionné.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 octobre 1996 classe comme monument la totalité de l'immeuble sis avenue Molière, 172 à Ixelles.

La Commission émet un avis conforme favorable sur la demande sous réserve de :

- en façade avant, restituer à l'identique la porte d'entrée avec ferronneries fixes,
- définir les finitions des menuiseries en façade avant sur base de recherches complémentaires,
- garder les finitions existantes du hall et de la cage d'escalier,
- restituer la baie moulurée entre le vestiaire et la salle à manger telle que visible sur les photos anciennes,
- dans le salon d'été, compléter la restitution des lambris par la reconstruction de la cheminée en marbre gris ayant existé à cet endroit ; si la cheminée n'était pas restituée, la pose de lambris n'aurait pas de sens sur le plan patrimonial,
- la cheminée proposée pour le salon d'hiver a peu à voir avec la cheminée qui existait et qui est bien documentée. La nouvelle cheminée n'est pas de nature à pouvoir contribuer à la remise en valeur de cette pièce : cet élément ne peut être régularisé,
- adapter le châssis avec vitraux (actuellement en place) qui sépare le salon avant et la cage d'escalier pour respecter plus rigoureusement le dessin originel,
- réaliser les travaux de peinture intérieurs avec une peinture à l'huile naturelle,
- adapter le cahier des charges en fonction des remarques reprises dans le présent l'avis.

La CRMS demande d'associer la DMS au suivi du chantier et, le cas échéant, de lui soumettre pour approbation, avant la réalisation des travaux correspondants, tout document et/ou élément nécessaire à la bonne réalisation des actes et travaux.

LA DEMANDE

Elle concerne la remarquable maison de style Art nouveau construite en 1910 sur les plans de l'architecte Jean-Baptiste Dewin, à la demande de l'ingénieur des Arts et Manufactures, Bruno Schmidt. Inspirée de la Sécession viennoise, cette œuvre très caractéristique de l'œuvre de Dewin, avait été conçue dans ses moindres détails selon la tradition des *Gesamtkunstwerke*, tant pour les façades et la zone de recul qu'au niveau des décors intérieurs (mosaïques, boiseries intégrées, cheminées de marbre, fer forgé, vitraux, etc.).

La présente demande de permis unique vise la régularisation d'une série d'interventions effectuées sans autorisation préalable aux façades ainsi qu'à l'intérieur du bien. En effet, depuis les années 1990 cet ensemble remarquable a été progressivement appauvri et dénaturé suite à plusieurs interventions menées par les propriétaires précédent et actuel. Il s'agissait de permis non respectés ou de travaux effectués sans autorisation préalable. La Commission se réfère au dossier pour plus de détails sur cet historique très complexe.

Dans le cadre de la dernière campagne de travaux, la maison a été visitée plusieurs fois par la CRMS et la DMS et différentes entrevues ont eu lieu avec les demandeurs et leur architecte. A cette occasion, il a été convenu de commun accord de définir une zone d'intérêt patrimonial sur laquelle seraient centrés les efforts de restauration et de remise en valeur de manière à renforcer la cohérence des espaces les plus représentatifs de l'hôtel de maître. Cette zone d'intérêt comprend : la façade avant et la zone de recul, le hall d'entrée et le bureau du rez-de-chaussée, les pièces de réception du 1er étage et la totalité de la cage d'escalier jusqu'au 3^e étage. La demande de régularisation portant sur cette zone concerne les éléments suivants :

- × en façade avant : la porte d'entrée et les menuiseries des fenêtres, les baies en cave, le garde-corps de la cour anglaise,
- × les grilles de la zone de recul,
- × la restauration et la remise en couleur du bureau situé au rez-de-chaussée
- × la baie qui sépare le vestiaire de la salle à manger familiale,
- × les finitions du hall et de la cage d'escalier,
- × au premier étage, la cheminée et les lambris du salon arrière,
- × la cheminée du salon avant,
- × le châssis avec vitraux qui sépare le salon avant et la cage d'escalier.

La demande de régularisation de travaux effectués en dehors de la « zone d'intérêt patrimonial » concerne notamment :

- × en façade arrière : le remplacement de la quasi-totalité des châssis, la réfection de l'enduit et le remplacement de certaines étanchéités,
- × des travaux effectués au sas devant l'ascenseur,
- × l'installation de faux-plafonds moulurés dans la salle à manger et la cuisine du rez-de-chaussée ainsi que l'installation d'une cuisine équipée,
- × la restitution de moulures et de certains planchers aux étages,
- × la pose de cloisons entre les chambres et les salles-de-bains,
- × le remplacement d'un escalier en colimaçon par un escalier en chêne (escalier en bois pas encore placé),
- × la pose de nouvelles portes intérieures,
- × la rénovation des salles-de-bains.

AVIS CONFORME DE LA CRMS

La CRMS encourage les demandeurs dans leur souhait de restituer la splendeur de la façade avant par la restauration de la porte d'entrée et de la grille du jardin à front de rue.

Par contre, pour ce qui concerne les intérieurs, il est regrettable que la demande se limite à faire régulariser les interventions menées en infraction sans que le projet ne mène à une réelle mise en valeur des dispositifs qui ont motivé le classement de cet édifice.

Sur le plan juridique, le projet est grevé de plusieurs infractions commises tant avant que suite à l'acquisition du bien par le propriétaire actuel. Il est à remarquer que la vente du bien ne lève pas les litiges anciens.

Indépendamment de cet aspect, la CRMS ne souhaite pas retarder davantage le projet de rénovation qui est en cours. ***Elle a donc décidé de ne pas formuler de remarques à propos de la façade arrière qui semble perdue, ni sur le réaménagement des 2^e et 3^e étages. Concernant les interventions effectuées ou à prévoir dans la « zone d'intérêt patrimonial », elle émet un avis conforme favorable moyennant les réserves suivantes. Elle demande d'adapter le projet et de corriger le cahier des charges selon les remarques formulées ci-après.***

La CRMS demande d'associer la DMS au suivi du chantier et, le cas échéant, de lui soumettre pour approbation, avant la réalisation des travaux correspondants, tout document et/ou élément nécessaire à la bonne réalisation des actes et travaux tels que les échantillons et essais, les résultats des sondages et analyses effectués en cours de travaux, les détails et fiches techniques ou relevés.

A. La façade avant

La restitution de la porte d'entrée est approuvée pour autant que les grilles d'origine y soient réellement réintégrées. Or, ceci n'apparaît pas dans le dossier qui envisage « la repose éventuelle ultérieure des ferronneries avec abeilles ». La Commission demande à la DMS d'être particulièrement vigilante à ce que la porte soit entièrement restituée à l'identique dans la présente phase de travaux. ***Les ferronneries seront fixes*** (elles ne seront pas montées comme des éléments amovibles tel que proposé sur les dessins).

Des recherches complémentaires s'imposent pour définir les finitions des menuiseries d'origine qui subsistent en façade avant, dont les châssis du 2^e étage et les volets. Le placement de survitrages devant les vitraux des fenêtres du deuxième étage qui est évoqué dans le point 3.1.2 du dossier, devra être précisé. Le cas échéant les plans de détails devront être soumis pour accord préalable à la DMS. On veillera à ne pas altérer les vues depuis l'extérieur, ni l'aspect intérieur des châssis.

B. Les travaux intérieurs

× Les finitions du hall et de la cage d'escalier

Des sondages ont été réalisés dans le hall et la cage d'escalier dans l'objectif de restituer les décorations sous-jacentes. Outre le fait que les recherches ont été réalisées sans autorisation préalable, les interventions proposées sont insuffisamment motivées par la demande. L'état de référence concernant les finitions de ces espaces n'y est pas mentionné. Dans l'état actuel du dossier et en l'absence de documents probants sur l'état d'origine, les travaux proposés ne peuvent être approuvés. ***Il est donc préconisé de conserver les décorations des années 1990*** (et de masquer les traces des sondages qui viennent d'être réalisés).

× La baie qui sépare le vestiaire de la salle à manger familiale devra être restituée.

La CRMS demande de **restituer la baie moulurée telle que visible sur les photos anciennes.**

Cette intervention permettra de restituer la cohérence spatiale du volume d'entrée (qui était calé sur l'alignement de la double porte vitrée) et la hiérarchie des locaux (au-delà de cette porte se trouvaient les locaux de service). Faute de documents précis, la question subsiste de savoir s'il existait ou non une porte à cet endroit. **Des recherches complémentaires devront être menées à ce sujet mais la baie sera restituée dans tous les cas.**

× La cheminée et les lambris du salon arrière (salon d'été).

Etant donné qu'il est proposé de décorer les murs du salon d'été (et des autres salons) de lambris, il serait pertinent de les compléter par la reconstruction de la cheminée en marbre gris ayant existée à cet endroit, dont les pièces démontées sont actuellement stockées en cave (plaques de marbre et foyer en fonte).

Cette cheminée est bien documentée par les photographies anciennes. La CRMS préconise donc sa reconstruction à l'identique et propose d'y adapter le projet de lambris (ajuster les hauteurs et la modénature en fonction de la cheminée) pour renforcer la cohérence architecturale de cette pièce et lui redonner son effet cossu.

Si la cheminée n'était pas restituée, les lambris auraient peu de sens sur le plan patrimonial et ce volet du projet ne devrait pas être réalisé. En attendant de remonter la cheminée, la DMS devra veiller aux conditions de conservation des différentes pièces (lieu et méthode de stockage, réaliser un inventaire photographique).

× Le salon avant (salon d'hiver)

Un nouveau manteau de cheminée a été dessiné (et réalisé). Or, sa forme, ses proportions et son aspect proposés sont en décalage total avec le vocabulaire utilisé par Dewin : cet élément n'est pas de nature à pouvoir contribuer à la remise en valeur du salon d'hiver.

Par ailleurs, la Commission a depuis le début du projet insisté sur l'importance de restituer la baie qui articulait le salon avant sur la pièce du centre. Le demandeur ne souhaite pas revenir au dispositif ancien. Ceci est particulièrement regrettable car il s'agit d'un élément essentiel de la structure spatiale des pièces de réception.

Etant donné que le salon ne retrouvera pas dans un avenir proche ses qualités spatiales d'origine, que son aspect architectural est altéré suite à la disparition des décors et du mobilier fixe originels et que la nouvelle cheminée ne participe pas non plus à la remise en valeur des lieux, la CRMS ne souscrit pas à la régularisation de cet élément.

Le manteau de cheminée qui a été réalisé, voire déjà installé, devra donc être considéré comme un élément de mobilier rajouté. Il ne pourra acquérir le statut d'« immeuble par destination » et restera une pièce « rapportée ».

× Le châssis avec vitraux qui sépare le salon avant et la cage d'escalier

Cette baie a été équipée d'un nouveau châssis de fenêtre en chêne reprenant les divisions de la fenêtre qui figure sur les photographies anciennes. Cette intervention peut être approuvée qu'à condition d'adapter les menuiseries déjà en place pour respecter plus rigoureusement le dessin du châssis originel. Le châssis sera équipé de vitraux réalisés à l'identique du modèle originel. Dans le modèle en place, les divisions sont réalisées au moyen de petits bois de largeur identique tandis

que l'on remarque sur les photographies anciennes que la traverse qui séparaient les vitraux des verres transparents était originellement plus large. Le projet devra être adapté sur ce point.

× La remise en couleur du bureau situé au rez-de-chaussée

Le bureau sera entièrement restauré, ce que la CRMS encourage. Toutefois, les travaux de peinture devront être réalisés de manière traditionnelle, avec une peinture à l'huile naturelle et non au latex.

C. Remarques sur le cahier des charges

Concernant la façade avant :

- la façade est, dans son ensemble, peu sale. Les nettoyages (cdc p. 15) devront donc être ponctuels ;
- si des croutes noires persistent après nettoyage à la vapeur, elles doivent être enlevées manuellement après avoir été ramollies par pulvérisation douce d'eau plusieurs heures durant ;
- le biocide (cdc p.17) doit être avalisé par le CSTC ;
- les nouveaux joints ponctuels (cdc p. 20) seront de la teinte de ceux avoisinants (peut-être teintés pour se rapprocher de la pierre d'Euville ou de la pierre bleue) ;
- la finition des menuiseries en façade avant (cdc p.29) sera établie sur base des recherches des finitions d'origine (la « lasure » n'est peut-être pas la technique la plus adaptée) ;
- les ferronneries et grilles ne seront pas démontées (cdc p.33) mais restaurées sur place. Si elles devaient impérativement être démontées (accord DMS préalable indispensable), le nouveau scellement serait à faire au plomb ;
- la peinture des ferronneries doit être à base alkyde (cdc p. 34) ;

A propos des décorations intérieures :

- le latex pour la peinture intérieure (cdc p.37) n'est pas une peinture de qualité. Elle est en tout cas à proscrire pour les lieux patrimonialement jugés intéressants, dont le bureau du rez-de-chaussée, qui devront être peints ou retouchés à la peinture à l'huile naturelle. Idem pour les peintures au pochoir qui ne peuvent être au latex (cdc p.41) mais à la peinture à l'huile naturelle ;
- le traitement des sols et mosaïques (cdc p.43) ne sera envisagé que sur base d'un rapport d'expert qui justifiera leur polissage. Aucun verni de finition n'est à appliquer sur ces sols (cdc p.43) ;

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

Pour la présidente empêchée,

A. VAN LOO
Secrétaire

A. DE SAN
Membre de la CRMS

c.c. à : BDU-DMS : G. Conde-Reis
BDU-DU : F. Stévenne, M. Briard