

Service public régional de Bruxelles
Monsieur Th. WAUTERS
Directeur
Bruxelles Développement Urbain
Direction des Monuments et Sites
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1
B – 1035 BRUXELLES

V/Réf. : 09/PFU/555377 (DU)
CC/2071-0029/02/2015-032PR
N/Réf. : GM/XL2.143/s.584
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : IXELLES. Place du Luxembourg, 9. Rénover et transformer les appartements des étages d'un immeuble de rapport comprenant un rez-de-chaussée commercial.
Demande de permis unique. Avis conforme de la CRMS.
Dossier traité par C. Criquillon (DMS) et A. Collet (DU).

En réponse à votre lettre du 3 mars 2016 sous référence, reçue le 4 mars 2016, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 9 mars 2016.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 11/09/1992 classe comme monument, en en raison de leur valeur historique et artistique, les façades à rue et les toitures des immeubles sis rue du Luxembourg n°s 64 et 66 (angle rue d'Arlon), rue d'Arlon n°s 32, 34 et 36, rue d'Arlon n°s 11 (angle – place du Luxembourg) , place du Luxembourg n°s 1, 2-3, 4, 5, 6 (angle rue de Trèves), 7 (angle rue de Trèves), 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14 (angle rue d'Arlon), rue d'Arlon n°s 22, 24 et 26 (angle rue du Luxembourg ns 49-51) à Bruxelles et Ixelles.

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.

Le projet

Le projet actuel vise le réaménagement des étages en 6 logements, à savoir 4 studios de 32 à 42 m², 1 appartement duplex 1 chambre de 70 m² et 1 appartement 2 chambres de 95 m² au dernier étage.

Pour mémoire, la CRMS avait examiné, en 2001, un projet de réaménagement de l'immeuble en un commerce au rez-de-chaussée et trois logements aux étages (1 entité de logement par étage). En outre, en sa séance du 16/10/2002, elle avait émis un avis conforme favorable sous réserve sur la restauration de la façade avant et de la toiture.

Les travaux de restauration de la façade avant ainsi que le réaménagement de la brasserie et la restauration/restitution du hall néoclassique ont été mis en œuvre en 2003-2004, dans le respect de l'avis de la CRMS. L'aménagement des étages n'a cependant pas été réalisé. Aujourd'hui, le propriétaire souhaite revoir ce volet et augmenter considérablement le nombre de logements aux étages (six au lieu de trois), ce qui aurait inévitablement des conséquences sur l'intérieur de l'immeuble. Une visite des lieux a été effectuée en date du 10 juillet 2015 en présence de la DMS, de la CRMS, du propriétaire et de l'architecte auteur du projet. Celle-ci a permis de constater que, malgré certaines interventions peu heureuses (par ex. le dérochage des murs), l'immeuble a conservé à l'intérieur l'essentiel de ses caractéristiques d'origine : les volumes et baies d'origine, des plafonds moulurés et des cheminées de belle qualité, la cage d'escalier (à l'exception de la première volée) éclairée en second jour par une verrière en fer forgé dissimulant un petit escalier

de service montant vers les combles. L'ensemble de l'immeuble de même que la charpente présentent un bon état de conservation.

Les principales interventions prévues par la demande actuelle sont:

. en façades et toiture :

- L'isolation par l'extérieur de la toiture et le remplacement de la couverture de toiture en ardoises du bâtiment principal par une nouvelle couverture en tuiles noires ;
- La démolition des cheminées ;
- L'aménagement de 4 fenêtres de toiture dans le pan de toiture avant ;
- La restauration des chéneaux et leur remise en peinture (teinte pierre de France) comme le reste de façade ;
- Le remplacement de la toiture à 4 versants de l'annexe par une toiture plate aménagée en terrasse ;
- L'isolation par l'extérieur de la façade arrière ainsi que de l'annexe (enduit sur isolant) ;
- La modification des baies de la façade arrière ainsi que le placement, dans ces baies, de châssis en bois peint (couleur anthracite), de seuils et couvre-murs en aluminium laqué (de teinte anthracite), d'un enduit teint dans la masse (couleur mastic) et de garde-corps en verre.

En outre, on prévoit le placement de tentures ou d'éléments coulissants sans divisions côté intérieur, aux fenêtres des 1^{er} et 2^e étages afin de compenser la faible performance acoustique des châssis à simple vitrage existants. L'option initiale de placer un double châssis intérieur aux baies de fenêtres des 1^{er} et 2^e étages ne sera pas mise en œuvre (voir complément adressé par l'auteur de projet en date du 22/04/2016).

. à l'intérieur:

- Le réaménagement complet de l'intérieur pour réaliser 6 logements : fermeture de baies et création de nouvelles baies, placement de nouveaux cloisonnements, suppression des cheminées et des corps de cheminées, ajout de faux plafonds, etc.. Le hall d'entrée néoclassique serait quant à lui conservé ;
- La modification de l'escalier principal, l'aménagement d'un ascenseur dans la cage d'ascenseur existante et la suppression de l'escalier de service.

Avis de la CRMS

La Commission émet un avis défavorable sur le projet de réaménagement des étages en 6 logements. Elle constate, en effet, que le programme prévu (6 logements) est très lourd et conduirait à une sur-densification de l'immeuble, sans créer de logements de grande qualité (logements peu spacieux dont certains uni-face, problème de vues directes et manque de privacité : par ex. vues directes depuis la cuisine et la salle de bain du duplex vers la terrasse du studio arrière du 1^{er} étage). La réalisation du nouveau programme nécessiterait, par ailleurs, des réaménagements intérieurs très importants portant atteinte à la qualité spatiale ainsi qu'aux décors conservés. Certaines interventions, telle que la démolition des cheminées et le placement de faux plafonds (visibles à travers les fenêtres) auraient un impact défavorable sur les parties classées. Enfin, la cage d'escalier monumentale serait fortement modifiée et les éléments de décors intérieurs seraient cachés derrière les nouveaux aménagements ou supprimés. **Dès lors, la CRMS demande de réduire le programme et de limiter le nombre de logements aux étages.** Elle signale, dans ce cadre, que le programme prévu dans le projet examiné en 2001 (1 logement traversant par étage) convenait beaucoup mieux : il permettait la création de logement de qualité et de préserver davantage les intérieurs de l'immeuble.

La Commission préconise, dès lors, de se référer à ce projet pour revoir la demande actuelle. En tout état de cause, le nombre de logements devrait être limité de manière à assurer, d'une part, des meilleures conditions d'habitabilité (logements plus spacieux et traversants) et, d'autre part, de préserver la lisibilité des intérieurs, leurs caractéristiques spatiales ainsi que les éléments de décors toujours existants. Les cheminées doivent être systématiquement préservées tout en les utilisant, dans la mesure du possible, pour y intégrer les nouvelles techniques. La cage d'escalier existant devrait également être conservée et restaurée, y compris la verrière qui l'éclaire en second jour et en conservant, dans la mesure du possible, le petit escalier menant aux combles.

En ce qui concerne les interventions prévues qui touchent aux éléments classés, la CRMS se prononce comme suit :

- la CRMS prend bonne note du fait que le placement de doubles châssis intérieurs aux 1^{er} et 2^e étages (du côté de la façade à rue) sera supprimé du projet (voir note explicative complémentaire du 22/4/2015). **Cette modification par rapport à la demande initiale doit cependant encore être matérialisée sur les plans (à soumettre pour approbation préalable à la DMS)**. Cette même note mentionne, en outre, que la charpente de la toiture avant sera conservée telle quelle, sans modification.

- **Les cheminées existantes doivent être conservées et restaurées si c'est nécessaire**. Leur démolition ne peut donc pas être autorisée.

- Le projet propose d'isoler la toiture par l'extérieur (panneaux d'isolation « Powerroof » de 120 mm) et de remplacer la couverture existante en ardoises par une couverture en tuiles de terre cuite couleur gris anthracite. Selon la note explicative complémentaire, la surélévation de la toiture, suite à son isolation par l'extérieur, permettrait d'aligner le niveau de la toiture du n°9 dans le plan des toitures voisines car elle serait actuellement située un peu plus bas que les deux autres. Aucun détail, ni de la toiture existante, ni des toitures voisines, ne permet cependant de vérifier cet aspect. Les photos jointes au dossier ne permettent pas non plus de se prononcer de manière définitive sur ce point. La séparation qui est visible entre la toiture du n°9 et les toitures voisines pourrait constituer un joint placé au raccordement des toitures plutôt que de marquer une différence de niveau. **La Commission demande de vérifier ce point. En aucun cas, l'isolation de la toiture ne pourrait occasionner un dépassement de la toiture du n°9 par rapport aux toitures voisines**. Si cela était le cas, il conviendrait d'isoler la toiture par l'intérieur, tout en assurant une bonne ventilation de la charpente.

En ce qui concerne le remplacement de la couverture de toiture, la CRMS ne s'oppose pas au principe. Lors du démontage des ardoises, il convient cependant d'examiner la structure de la toiture et d'essayer de documenter quelle était la nature de la couverture d'origine.

- Le projet prévoit le placement de 4 fenêtres de toiture : 2 dans le prolongement de la travée de droite de la façade à rue et 2 dans celui de la travée de gauche. Cette répartition est due au nouveau cloisonnement prévu par le projet en vue d'aménager deux chambres de 14 m² côté rue sous la toiture. **La CRMS demande de revoir l'aménagement des combles afin de permettre l'installation de 3 fenêtres de toiture répondant aux travées de façade. En tout état de cause, il conviendrait de se limiter à une seule fenêtre de toiture par travée**.

- Le projet prévoit l'installation d'une coupole dans la partie centrale (plate) de la toiture principale pour éclairer le logement dans les combles. Cet élément dépasserait légèrement de la toiture. Il conviendrait d'intégrer au maximum ce dispositif dans le plan de la toiture. **En aucun cas ne il pourra être visible depuis l'espace public**.

Enfin, la CRMS observe que, lors de la restauration de la façade avant au début des années 2000, les éléments en pierre tels que les encadrements de fenêtres ont été laissés en pierre apparente. Elle demande à la DMS de vérifier si le projet de restauration autorisé prévoyait effectivement de ne pas peindre ces éléments dans la même teinte que le reste de la façade ou si la remise en peinture n'a pas été entièrement exécutée selon le permis délivré. Est-ce que des sondages stratigraphiques avaient été effectués lors de cette campagne de restauration permettant de documenter la situation d'origine ?

En tout état de cause, il conviendrait dorénavant, lors de nouveaux projets ou chantiers de restauration des immeubles de la place du Luxembourg, de procéder systématiquement à ce type de sondages afin de pouvoir déterminer à terme un état de référence précis pour l'ensemble de la place.

Pour conclure, la Commission demande de revoir profondément le projet de réaménagement des étages tout en misant sur la création de meilleurs logements ainsi que sur la préservation maximale des éléments relevant du patrimoine que l'immeuble a conservé jusqu'ici.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M. L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : - B.D.U. - D.M.S. : C. Criquillon
- B.D.U. - D.U. : A. Collet

Annexe : Historique du dossier

- Le propriétaire actuel a acquis le bien avec son associé en 1999.
- Courant 2001, il introduit une demande de permis d'urbanisme portant sur des travaux de restauration des parties classées (façade et toiture) ainsi que sur des réaménagements intérieurs dont l'extension de la surface commerciale (horeca) du rez-de-chaussée, le réaménagement du hall d'entrée néoclassique au rez-de-chaussée et de 3 logements aux étages (projet du bureau Atlante).
- Les travaux de restauration et de réaménagement de la brasserie ainsi que la restitution du hall néoclassique sont mis en œuvre en 2003/2004 dans le respect de l'avis de la CRMS. Dans ce cadre, la façade du rez-de-chaussée est rétablie dans sa disposition d'origine, ce qui est très positif sur le plan patrimonial : remplacement des 3 baies rectangulaires surmontées de petites fenêtres carrées par des grandes baies cintrées et restitution des menuiseries de ces baies à l'identique des modèles d'origine.
- Toutefois, suite au décès inopiné d'un des deux associés propriétaires, les travaux sont interrompus et une partie de ceux-ci ne seront pas mis en œuvre dont l'aménagement des trois appartements des étages de même, vraisemblablement, que les travaux de toiture.
- Une visite des lieux a été effectuée en date du 10 juillet 2015 en présence de la DMS, de la CRMS, du propriétaire et de l'architecte auteur du projet. Celle-ci a permis de constater que les étages sont restés à l'état de chantier depuis l'arrêt des travaux vers 2005.

Les murs ont été entièrement dérochés mais les plafonds moulurés de belle qualité subsistent de même que quelques très belles cheminées en pierre. Une dalle en béton a été coulée entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage pour séparer la fonction horeca des logements mais les planchers en bois ont été maintenus aux étages supérieurs. Hormis le dérochage, l'ensemble de l'immeuble est resté dans son jus et a conservé ses volumes d'origine, ses baies, son élégante cage d'escalier (à l'exception de la première volée) éclairée en second jour par une belle verrière en fer forgé dissimulant le petit escalier à colimaçon montant vers les combles. L'ensemble de l'immeuble de même que la charpente présentent un très bon état de conservation.