

S.P.R.B. - B.D.U.  
DIRECTION DES MONUMENTS ET DES  
SITES  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur / Fonctionnaire délégué  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU /  
DMS CC/2071-00029/01/2015-411 PR  
N/réf. : AVL/AH/XL-2.139/s.588  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Objet : IXELLES / BRUXELLES. Place du Luxembourg, 4. Projet de restauration et de transformation.**  
*Dossier traité par C. Criquilion, cellule travaux DMS.*

En réponse à votre demande du 16/11/2016 sous référence, et suite au complément d'information fourni par les auteurs de projet en date du 20/05/2016, nous vous communiquons **les remarques et les observations** formulées par la CRMS en sa séance du 1/06/2016, concernant l'objet susmentionné.

*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.*

#### **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. La maison a subi plusieurs transformations au cours du XIXe et du XXe siècle, dont l'aménagement du rez-de-chaussée en horéca. Le bâtiment est actuellement occupé par une taverne au rez-de-chaussée et au sous-sol tandis que les étages sont occupés par du stockage.

Dans les années 1990, des travaux de stabilité et d'assainissement intérieurs ont radicalement transformé l'organisation intérieure ainsi que la logique constructive de la maison, à savoir :

- . la création d'une trémie d'ascenseur,
- . le remplacement à chaque étage des planchers par des dalles en poutres / claveaux, avec augmentation de la hauteur sous plafond de l'entresol et rehausse du niveau du 1<sup>er</sup> étage (balcon du 1<sup>er</sup> étage devenu inaccessible),
- . 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 non achevés et fortement dévalorisante pour le bien classé, les étages sont restés inoccupés. Ils se trouvent aujourd'hui dans un état d'abandon total.

Ces travaux ont-ils été exécutés conformément à un permis délivré en bonne et due forme ? Dans la négative, cet état illicite devra faire l'objet d'une demande de régularisation introduite à l'occasion de la demande de permis unique.

### Le projet

Le projet vise la rénovation des façades, toiture et intérieur de l'immeuble, ainsi que l'extension arrière de l'horéca au niveau du rez-de-chaussée en remplacement des annexes existantes. Les étages seraient divisés en trois logements (2 appartements ainsi qu'un 1 duplex 2 chambres). Les travaux suivants sont prévus :

- . renouvellement des menuiseries de la façade avant,
- . remodelage des châssis du rez-de-chaussée,
- . remise en peinture de la façade,
- . intégration de trois fenêtres de toiture dans le pan de toiture avant,
- . renouvellement de la couverture de toiture à l'aide de tuiles de teinte gris anthracite,
- . renouvellement des circulations verticales qui ne sont actuellement plus praticables et installation d'un ascenseur,
- . percement en façade arrière d'une grande baie vitrée sur deux niveaux (rez et +1) pour éclairer l'extension du rez-de-chaussée,
- . transformation de la façade arrière des étages : transformation des baies, remplacement des menuiseries, installation de terrasses et transformation de la toiture arrière.

Le dossier a été introduit en plusieurs étapes :

- . première version de l'avant-projet examinée par la CRMS le 9/12/2015,
- . visite des lieux du 10/02/2016,
- . étude historique et plans amendés introduits en mars 2016 (document A3 datés du 4/03/2016),
- . nouveaux plans amendés datés du 22/04/2016, introduits à la DMS en date du 10/05/2016 et examinée le 01/06/2016.

### **AVIS DE LA CRMS**

La Commission souscrit aux grandes lignes du projet ainsi qu'à l'affectation du bien en horéca et logement qui contribuera à la revalorisation du bien classé ainsi qu'à sa réutilisation dans de bonnes conditions. Elle demande donc de poursuivre l'étude du projet tout en y intégrant les remarques et les observations suivantes. Au préalable, il conviendra d'effectuer une étude de stabilité pour davantage fonder le diagnostic des parties classées et pour vérifier la faisabilité technique des réaménagements intérieurs envisagés.

### Façade à rue

Le projet prévoit la dépose des menuiseries existantes, de qualité médiocre, et leur remplacement par de nouveaux châssis en bois refaits à l'identique d'autres châssis anciens présents sur la place.

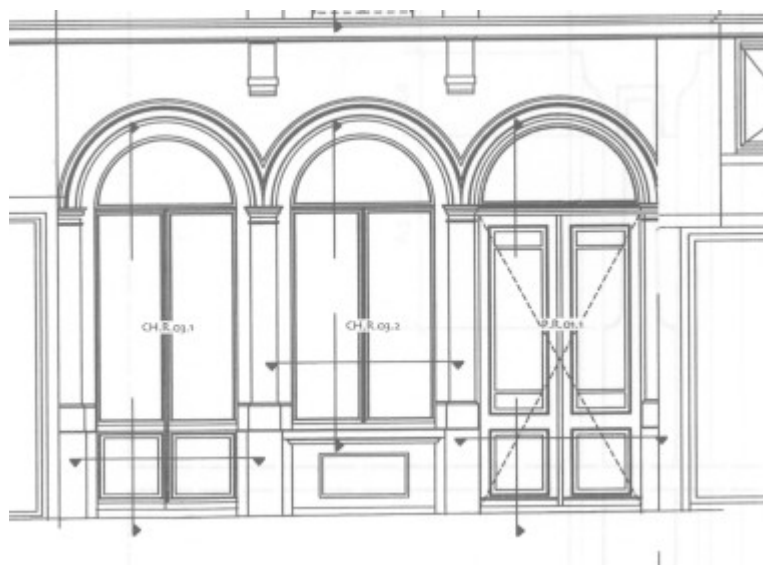
Comme demandé à la réunion sur place en février dernier, les auteurs de projet ont fourni une analyse historique et architecturale des parties classées fondée sur des recherches effectuées in situ et en archives (documents A3 du 4/03/2016).

A propos du registre inférieur de la façade à rue, cette étude propose le maintien de l'encadrement caractéristique des baies en plein cintre, détermine la typologie des nouvelles menuiseries et prévoit la conservation et la restauration des trois châssis anciens de l'entresol. Le projet de façade figuré à

la page 9 de ce document propose la reconstruction d'une porte pleine dans la travée de droite ainsi que deux portes fenêtres dans les travées de gauche et centrale. Les nouvelles menuiseries seraient réalisées suivant les modèles adoptés au n° 9 de la place. A remarquer que ce dessin est en contradiction avec les plans du 22/04/16 qui renseignent trois portes fenêtres vitrées ainsi que la réalisation de nouveaux châssis fixes à l'entresol.

La CRMS approuve le remplacement des châssis aux étages excepté pour ce qui concerne les menuiseries de l'entresol qu'elle demande de conserver et de restaurer. Elle signale que le n°6 de la place possède encore ses châssis d'origine et demande qu'ils soient adoptés comme modèle de référence pour la réalisation des nouveaux châssis aux étages. Les plans de détail devront être élaborés en ce sens et joints au dossier définitif.

Au rez-de-chaussée, la CRMS demande de rétablir une composition de façade axiale et d'adopter la solution qui a été autorisée au n°9 de la place avec fenêtre centrale sur allège en dur et une porte fenêtre latérale à gauche, avec allège pleine en bois (de même hauteur que l'allège en pierre de la baie médiane) et partie supérieure vitrée, permettant un accès direct à l'horeca. La porte d'entrée située à droite devra être réalisée en bois plein afin de donner à l'entrée principale une expression distincte de celle des deux autres baies.



*Plan du rez-de-chaussée de la façade du n°9*

La remise en peinture de la façade, telle que proposée dans la note descriptive, n'appelle pas de remarque particulière.

L'état de l'enduit devra toutefois être contrôlé et sa nature identifiée. Des interventions appropriées devront être proposées en fonction du diagnostic précis et en favorisant l'utilisation d'un enduit traditionnel à base de chaux.

### Toiture

La CRMS n'a pas de remarque en ce qui concerne le renouvellement de la couverture de toiture par des tuiles de teinte anthracite car cela correspond au matériau recommandé pour l'ensemble de la place mais demande que les nouvelles fenêtres de toitures soient adéquatement intégrées dans le pan de toiture.

La notice de mars 2016 mentionne toutefois le remplacement total de la toiture « afin de repartir sur une base saine ». **La Commission ne peut souscrire à cette option qui n'est pas fondée sur un diagnostic précis de la charpente, ni sur l'évaluation de son intérêt patrimonial. Elle demande de revoir le projet en faveur de la conservation maximale de la charpente existante.**

#### Documentation des éléments classés

De manière générale, la CRMS demande de soigneusement documenter les éléments de façade et de toiture classés en cours de chantier pour autant qu'ils ne peuvent pas l'être avant l'introduction du permis. Les conclusions des recherches devront être fournies à la DMS afin de compléter la documentation sur l'historique du bâti de la place (nature et teintes exacts des enduits, configuration de la charpente, tuiles ou ardoises, etc). Le cas échéant, le projet devra être ajusté en fonction des constats.

#### Façade et toiture arrière

Des transformations en façade arrière s'imposent en raison de la réorganisation intérieure du bien. Par rapport à la première mouture du projet, la grande baie éclairant le horéca a été retravaillée. La composition de la façade des étages a été modifiée et les fenêtres de droite ont été réduites. La terrasse prévue au dernier étage serait intégrée dans une « fausse toiture » ajoutée à hauteur de la mezzanine existante.

Si la transformation en façade de l'annexe n'appelle pas de remarques particulières à ce stade de la demande, la Commission estime qu'aucune des deux moutures du projet de façade arrière n'est satisfaisante sur le plan architectural.

Elle demande de restituer une toiture en pente selon la typologie traditionnelle ou, à tout le moins, de garder une partie significative de la pente arrière tout en conservant la hauteur de corniche existante, comme c'était le cas sur les plans de 2014. L'excroissance au niveau des combles devra être réduite au strict minimum. Le dispositif de « fausse toiture » qui est actuellement proposé ne répond pas à cette typologie et ne peut être acceptée. Le rythme des baies devrait être adapté et les pleins et les vides devraient être mieux équilibrés.

#### Stabilité

Le volet stabilité du projet est actuellement manquant. La CRMS insiste pour qu'une étude de stabilité soit entamée dans les meilleurs délais car ce volet du dossier risque d'être problématique.

En effet :

- . la façade classée présente des fissures, surtout au niveau des allèges et des linteaux : sa stabilité paraît alarmante,
- . les nouvelles structures réalisées dans les années 1990 prennent appui dans les mitoyens, y compris l'importante poutre en béton qui a été intégrée au niveau des combles,
- . probablement à cette même occasion, des tirants ont été placés liaisonnant les façade avant et arrière.

Les conclusions de l'étude de stabilité devront être jointes à la demande de permis. Elles devront préciser les interventions qui s'imposent pour assurer la stabilité de l'immeuble et documenter l'impact des mesures envisagées sur la bonne conservation des parties classées.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. à : BDU-DMS : C. Criquillon