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 : (corr. DPC : C. Criquilion)
Réf. NOVA : 09/PFU/1782491 (corr. DU : M. Briard)
Réf. CRMS : AA/ IXL20077_673_PUN_PlaceLuxembourg_13
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 19/05/2021

Objet : IXELLES. Place du Luxembourg, 13
Demande de permis unique portant sur la mise en conformité, la rénovation et l'extension d'un établissement HoReCa, dont la construction de deux vérandas, une en façade avant et l'autre à l'arrière.

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 03/05/2021, nous vous communiquons ***l'avis conforme défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 12/05/2021.

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.

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.

COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00

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.

Le projet des exploitants reposait sur la constitution de deux zones : la première, directement accolée aux façades, la seconde, dans le prolongement de la première. Il consistait à disposer contre les façades des dispositifs permanents s'apparentant à des vérandas (en métal peint de couleur foncée, avec écrans vitrés et toiles de couleur claire) avec partie avant ouvrable ou démontable et partie supérieure en toile pouvait être complètement ouverte. Ces dispositifs, tous du même type, auraient laissé un passage libre pour les accès privés aux maisons et se seraient développés sur une profondeur de 5 m. Ils devaient être légèrement adaptés, au cas par cas, en hauteur en fonction de la disposition des baies de façades. Un dispositif moins permanent, constitué de rangées de bacs à plantes de séparation et de parasols fixes de grand format aurait prolongé ces terrasses couvertes, sur 7,50m.

En 2016, la CRMS a estimé que cette option aurait pour effet de masquer durablement l'ensemble des rez-de-chaussée des immeubles de la place dont les façades sont classées. Dans le futur, l'effort d'amélioration de la composition de ces rez-de-chaussée (pour la plupart modifiés au gré des affectations) ne pourrait donc pas être poursuivi, ce qui allait à l'encontre de la bonne conservation et de la valorisation du patrimoine. Par ailleurs, les hauteurs de niveau des rez-de-chaussée ne sont pas uniformes, ce qui ne permettra jamais de rétablir la cohérence qui était illustrée par les documents du projet. En outre, la longueur totale des dispositifs extérieurs (12,50 m) forcerait le piéton à longer la bordure le long de la voirie l'isolant de l'environnement bâti de la place contrairement à la logique urbanistique et architecturale de la place. ***La CRMS ne pouvait donc pas souscrire à l'idée de réaliser un dispositif fixe masquant la base des façades classées et rejetant la circulation piétonne en bordure des trottoirs. En alternative, elle avait recommandé en réunion d'orienter plutôt la réflexion sur les principes suivants :***

- Quelques tables pourraient être disposées sur un rang ou deux (3 ou 4 m) au pied des façades, abritées sous des tentes rétractables ;
- Ces tentes ne seraient pas toutes disposées à la même hauteur en raison de la présence ou non d'entresols, mais elles auraient la même longueur et une teinte uniforme) ;
- Les terrasses longeant les façades seraient limitées par un même alignement, de sorte qu'un passage correct de 3 ou 4 m puisse être aménagé, de manière lisible, rectiligne et continue entre ces premières terrasses et leur prolongation ;
- Cette prolongation au-delà du passage libre serait limitée de manière à ce qu'un trottoir continu de 3m soit maintenu le long des bordures.

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 aout 2016, une seconde réunion s'est tenue pour la présentation d'un projet modifié : les annexes fixées aux façades restaient, les autres équipements fixes étaient supprimés sans modification de l'emprise finale des terrasses. Il y avait 2 hauteurs différentes pour les vérandas, en fonction de l'état existant des façades et rien au niveau de l'angle de la place côté gare. 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.

Analyse de la demande

La demande de permis vise la régularisation de

1. deux terrasses couvertes type vérandas munies de double vitrage réalisées en infraction :
   - au rez-de-chaussée de la façade à rue (classée);
   - au rez-de-chaussée de la façade arrière.
2. l'aménagement de sanitaires pour le personnel et d'une cave à vin au sous-sol.

Avis

Les parties protégées : terrasse couverte permanente en façade avant

La terrasse couverte présente une étendue de 7,35 mètres de large (largeur de toute la façade) et de 7,75 mètres de long, soit près de 57 m² sur l'espace public. Elle est ancrée dans la façade classée et vient buter contre l'allège de la devanture commerciale, à mi-hauteur de celle-ci ainsi que dans l'allège de la porte d'entrée vers les étages. Elle ne permet pas de passage libre le long de la façade et occulte totalement et de manière permanente toute la partie inférieure de la façade classée.

Terrasse couverte à rue vue de l'extérieur et vue intérieure vers la devanture commerciale, zoom sur l'ancrage

Devanture commerciale avant installation de la véranda

Actuellement, ce type de terrasse permanente ou semi-permanente est généralisé à l'ensemble des établissements HoReCa de la place et génère un encombrement de l'espace public assez inesthétique. Ces dispositifs seraient, pour la plupart, placés en infraction. De manière générale, la CRMS est défavorable à ce type d'installation qui a pour effet de masquer durablement les rez-de-chaussée concernés et induit une perception biaisée des façades classées de la Place. En outre, cela compromet toute volonté ou effort d'amélioration de la composition de ces rez-de-chaussée (pour la plupart modifiés au gré des affectations) alors que ces dernières années, la CRMS pouvait se réjouir de plusieurs restitutions historiques contribuant à revaloriser la place. Avec la présence de telles vérandas, les efforts de réharmonisation par le biais de ces restitutions seront dès lors difficilement poursuivis, ce qui va à l'encontre de la bonne conservation et de la valorisation de cette place qui constitue un des ensembles néoclassiques les plus remarquables de Bruxelles.

Pour rappel, la DPC et la CRMS s'étaient déjà prononcées en ces termes en 2016 (cf historique du dossier) par rapport à une proposition d'harmonisation des terrasses de la place formulée par l'association des commerçants de la place du Luxembourg (cf. avis de la CRMS du 22/06/2016).

En ce qui concerne la présente demande de régularisation du n°13, la CRMS observe aussi que la terrasse couverte fait double emploi avec une tente solaire précédemment installée et qui permettait l'exploitation d'une terrasse urbaine classique avec parasols et chaises amovibles. Du fait du maintien de cette tente solaire, la couverture de la véranda a dû être ancrée plus bas et vient dès lors se positionner à mi-hauteur de la baie d'imposte de la porte d'entrée vers les étages ainsi que de celle de la devanture commerciale, ce qui est contraire à tout bon aménagement. Les vitraux et verres colorés sous plomb (non historiques) qui décoraient cette imposte ont été déposés.

Vu sa largeur, la véranda englobe, en outre, l'accès privatif vers les (futurs) logements des étages, contraignant ainsi les futurs occupants des étages à transiter par la zone commerciale pour se rendre dans leur logement, ce qui n'est pas adéquat. Enfin, il est à noter que la terrasse couverte du n°13 revêt un caractère plus permanent que certaines autres installées devant des établissements voisins et qui sont partiellement démontables, ne conservant que les parois latérales coupe-vent.

Pour toutes les raisons qui précèdent, la CRMS ne peut souscrire à la régularisation de la terrasse urbaine couverte actuelle et rend un avis défavorable à sa régularisation.

<u>Les parties non protégées : terrasse couverte permanente en façade arrière et aménagements au sous-sol</u>

Concernant la véranda qui couvre toute la courette arrière en remplacement d'un dispositif antérieur plus léger et cintré, la CRMS observe que, malgré son caractère massif et l'imperméabilisation complète de la parcelle, elle ne constitue pas une réelle gêne d'un point de vue patrimonial. ***Elle ne s'opposerait donc pas à sa régularisation. Il en va de même des espaces du sous-sol dont le réaménagement en vue d'abriter des sanitaires pour le personnel et une cave à vin est sans impact patrimonial***.

<u>Synthèse et conclusion</u>

L'avis de la CRMS est donc favorable à la régularisation de la terrasse couverte arrière et à l'aménagement des sanitaires et de la cave à vin mais défavorable à la régularisation de la véranda de la façade à rue en raison du fait :

- qu'elle est ancrée dans la façade et qu'elle vient buter dans les baies d'imposte de la porte d'entrée vers les étages et de la devanture commerciale, ce qui est contraire à tout bon aménagement ;
- qu'elle fait double emploi avec la tente solaire ancrée juste au-dessus de la couverture de la véranda ;
- qu'elle occulte de manière permanente une partie de la façade classée et ne contribue pas, dans ce sens, à la mise en valeur patrimoniale du bien ;
- que cette occultation permanente compromet les efforts en cours pour restituer à moyen ou long terme les rez-de-chaussée commerciaux de la place dans sa configuration historique en vue d'une réharmonisation et d'une revalorisation de l'ensemble.

Elle invite 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 dans une approche cohérente, intégrée et respectueuse de la place du Luxembourg en vue de revaloriser cet ensemble classé exceptionnel.

Veuillez 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.advies@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; espacepublic@urban.brussels ;