



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2071-0008/11/2021-106 (corr. DPC : M. P. Bernard)

Réf. NOVA : 09/PFU/1780522 (corr. DU : /)

Réf. CRMS : AA/KD/IXL20006_684_PUN_Faider_83

Annexe : /

Bruxelles, 24/01/2022

Monsieur le Directeur,

Objet : IXELLES. Rue Faider, 83 – Maison Beeckman (arch. A. Roosenboom, 1900).
Demande de permis unique portant sur la restauration complète de la maison.

Avis conforme de la CRMS

En réponse à votre courrier du 23 décembre 2021, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 12 janvier 2022.



A gauche, le permis de bâtir 1900. Au centre, la façade actuelle. A droite, le sgraffite de Privat Livemont.
(extraits du dossier)

L'arrêté royal du 7 décembre 1981 classe comme monument le 83 rue Faider à 1050 Ixelles. L'étendue de la protection n'étant pas précisée, il faut considérer que le bien est visé en totalité.

HISTORIQUE DU BIEN

La maison de style Art nouveau, signée en façade par l'architecte Albert Roosenboom, date de 1900. Elle est notamment connue pour son important sgraffite en façade avant, signé Privat Livemont.

Le plan est original pour l'époque car le rez-de-chaussée est conçu pour abriter une « remise d'automobile ». Le rez-de-chaussée se situe ici de plain-pied avec la rue et les pièces de réception sont à l'étage. Il s'agit d'un

des premiers exemples de bel-étage, nouvelle typologie née avec l'automobile qui deviendra répandue après la Grande Guerre. Pour le reste, il s'agit d'un plan conventionnel à pièce en enfilade.

Conçu comme une œuvre totale, l'intérieur du bien présente des finitions et des décors très soignés, bien conservés en dépit des périodes d'abandon qu'a connu la maison ces dernières années.

La maison a été remaniée peu après sa construction. La porte et la fenêtre du rez-de-chaussée sont interverties en 1908. D'autres modifications datent peut-être de la même époque : des baies sont modifiées en façade arrière et une vaste terrasse à dalles de verre est ajoutée, des adaptations sont apportées aux décors intérieurs.

HISTORIQUE DU DOSSIER

De nombreux projets relatifs à ce bien ont été proposés ces dix dernières années, mais peu de travaux ont été concrétisés :

- *restaurer les façades et l'intérieur de la maison unifamiliale* – PU 09/PFU/383897 du 06/02/2012 sur base de l'avis de la CRMS du 19/10/2011 – travaux non réalisés ;
- *réaliser des travaux d'assainissement (installer la protection de chantier, décaper des zones suspectes, traiter des boiseries existantes (gîtages et planchers), traiter et injecter des maçonneries, traiter préventivement des maçonneries contiguës, enlever et remplacer, le cas échéant, des boiseries existantes (gîtages et planchers)* – PU 09/PFU/404687 du 08/11/2011 – des travaux de démolition ont été réalisés en vue d'éradiquer la mэрule, mais sans aucune reconstruction : démolition de plafonds au rez-de-chaussée ; démolition, sur toute la hauteur du bâtiment, des gîtages de la pièce où se trouvait l'ancien escalier de service ;
- *réaliser des travaux conservatoires* – PU 09/PFU/582584 du 09/11/2015 – travaux réalisés en 2016 : le sgraffite a été restauré et la couverture de toiture entièrement renouvelée.
- *restauration de la maison unifamiliale* – PU 09/PFU/651414 du 31/10/2019 sur base de l'avis CRMS du 13/03/2019 – travaux non réalisés ;
- *apporter des modifications au permis délivré en 2019* – avis de principe émis en séance du 11/03/2020.

Le bien a changé de propriétaire en 2019.

PROJET

Le projet porte sur la restauration complète de la maison. Les points essentiels sur lesquels la CRMS est invitée à se prononcer sont :

- l'inversion de la porte de garage et de la baie en façade avant
- la couleur de finition des menuiseries en façade avant
- la couleur de finition des joints en façade avant
- la construction d'une terrasse tropézienne en toiture arrière
- l'installation d'un ascenseur intérieur
- la fermeture de la baie entre la remise à automobile et le hall/escalier
- la restauration/restitution des décors
- les techniques de restauration

* Façade à rue

Inversion porte de garage / baie en façade avant

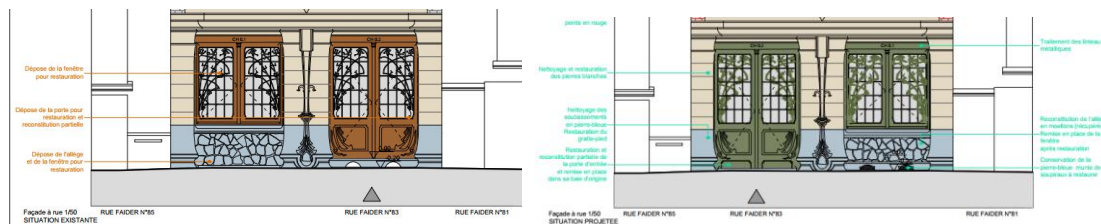
Dès 1908, une demande de permis est introduite afin de permuter la porte cochère donnant accès au vestibule et la remise des véhicules. Les nouveaux propriétaires souhaitent restituer le pristin état. Cette proposition semble envisageable dans la mesure où les aménagements de sol sont plus cohérents par rapport au projet de 1900. Cette intervention a déjà été autorisée dans les permis délivrés en 2012 et 2019.

Une analyse fine de la porte actuelle a permis d'observer que la porte actuelle est toutefois moins haute que l'ancienne baie du garage. Elle aurait donc été raccourcie en 1908. L'auteur de projet la croit recoupée et propose de lui restituer une partie basse, imaginée avec deux plinthes en saillie. Une autre hypothèse pourrait être qu'elle n'aurait pas été recoupée mais démontée, le châssis ayant été retravaillé en atelier et diminué en hauteur pour accueillir le panneau inférieur retaillé.

Cette intervention entraîne le déplacement de l'allège en moellons avec la fenêtre qu'elle surmonte. La date d'apparition de ce traitement en moellons n'est toutefois pas certaine (1900 ou 1908 ?).



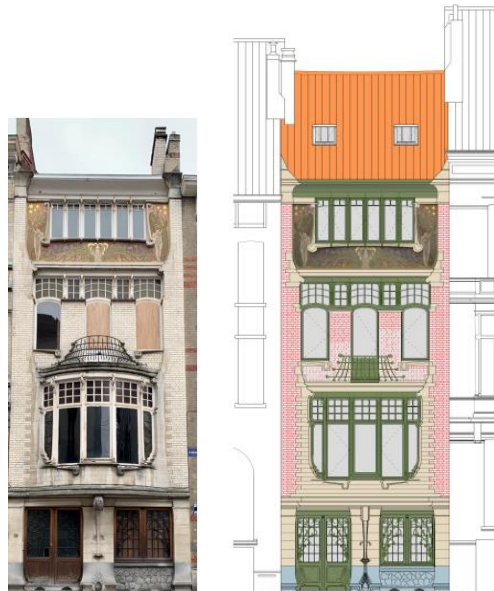
A gauche : détail du permis de bâtir de 1900. Au centre : détail permis de 1908 pour intervenir porte et fenêtre. A droite : la porte actuelle.



Situation actuelle et projetée (extraits du dossier)

Le projet d'intervenir les baies ayant déjà été autorisé dans les permis délivrés en 2012 et 2019, la Commission ne s'y oppose pas. Elle demande toutefois d'approfondir les investigations et d'affiner le projet en fonction des traces découvertes au démontage pour éviter une interprétation trop libre de la situation d'origine.

Finitions des menuiseries



Façade avant, actuelle et projetée (extraits du dossier)

La question des finitions peintes a été étudiée par l'IRPA en 2010. L'étude, sans doute faite depuis l'intérieur, est succincte sur la façade et donne des descriptions des couleurs sans préciser de codes NCS. Il faudrait la faire compléter lorsqu'on pourra bénéficier de l'échafaudage et réaliser des sondages stratigraphiques là où on le souhaite, et notamment sur la corniche en gorge, esthétiquement fort présente.

L'IRPA a retrouvé une finition verte sur les ferronneries. Concernant la finition des menuiseries du rez-de-chaussée, actuellement vernies, l'étude IRPA précise qu'« aucune intervention plus ancienne n'est présente. Cependant, sous cette couche de verni, on observe des traces de ponçage qui laissent entrevoir des restes de

peinture verte ». Sur place, la DPC n'a pas pu constater ces traces vertes. Au contraire, dans les battées, il y a plusieurs couches de verni, montrant que cette porte est vernie depuis longtemps. La qualité exceptionnelle du chêne ne correspond par ailleurs pas du tout à celle que l'on rencontre pour les menuiseries anciennes à peindre. Il faut en outre garder à l'esprit que les architectes Art nouveau privilégiaient souvent les portes en chêne verni. Peu de finitions ont été retrouvées sur les châssis des étages, hormis des traces de vert sur un dormant, qui pourrait laisser croire que les châssis des étages étaient peints en vert comme les ferronneries.

Malgré la qualité et le sérieux des analyses menées par l'IRPA, la Commission constate qu'un doute subsiste pour la finition pour l'ensemble des menuiseries en bois. Elle demande d'approfondir les sondages stratigraphiques tant au niveau du rez-de-chaussée qu'aux étages lorsqu'on pourra bénéficier de l'échafaudage et de confirmer la finition à appliquer en conséquence. Les conclusions qui en résulteront seront soumises pour accord préalable à la DPC.

Couleurs des joints en façade avant

Le projet prévoit de peindre les joints des briques en rouge comme ils semblent l'avoir été à une période donnée. On observe en effet les traces ténues d'un badigeon rouge sur les joints de mortier clair dans l'embrasure de la baie de l'étage. Mais pourquoi, si on voulait des joints rouges à l'origine, avoir fait des joints clairs pour devoir les repeindre un à un en rouge par après ? Cette technique est non seulement peu durable, mais aussi fort compliquée à mettre en œuvre. Les joints étaient-ils vraiment rouges en 1900 lorsque Rooseboom a réalisé le bâtiment ? On n'en douterait moins si les joints étaient en mortier rouge teinté dans la masse, comme on en rencontre régulièrement. Quant aux joints entre les pierres, étaient-ils rouges ou blancs ? Le projet les propose blancs mais pour quelle raison ?

Comme pour les finitions en bois, la question de la couleur des joints ou, à tout le moins, de leur mode de mise en œuvre (teintés dans la masse ou peints) n'est, à ce stade des connaissances, pas une certitude. La Commission demande d'approfondir les analyses lorsque l'échafaudage sera placé. En cas de conclusions non probantes, en accord avec la DPC, il y aura lieu de reconsidérer la mise en œuvre, voire de s'abstenir de restituer une couleur rouge de joint s'il subsiste un doute quant à son usage à l'origine.

Quant aux autres interventions en façade, il est prévu de :

- nettoyer la façade : **la CRMS demande de recourir à une méthode la plus douce possible ;**
- démonter la ferronnerie en nasse du balcon, la traiter en atelier et refaire l'étanchéité de la terrasse par-dessous. **La CRMS demande de prévoir une main-courante en bois car les logements de vis percés dans la lisse supérieure montrent qu'il en existait une ;**
- contrôler et retoucher le sgraffite : **la CRMS demande de vérifier la pertinence des interventions projetées compte tenu de sa récente restauration datant de 2016.**

* Façade arrière

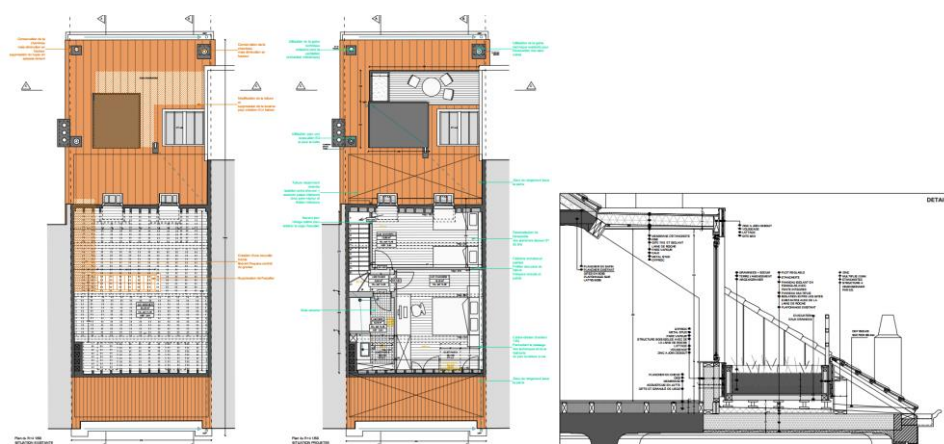


La façade arrière présente un enduit à faux joints incisés qu'il est prévu de restaurer. La grande guillotine de l'étage est ancienne. A l'origine, il existait vraisemblablement à son emplacement une baie semblable à celle des autres étages. La petite porte à gauche de la terrasse était à l'origine une fenêtre. Les traces de modifications des deux baies du 1^{er} étage se lisent encore dans l'enduit, dans la partie basse des piédroits. L'enduit ayant été réparé après modification des baies, il est antérieur aux modifications de la façade. La terrasse est elle aussi ancienne, sans être originelle. La plateforme est faite de dalles de verre insérées dans une structure en béton. La poutrelle de rive est couverte d'un faux tronc d'arbre en ciment armé, selon la technique de la rocaille.

Le projet prévoit le maintien de la façade arrière et de la terrasse dans leur configuration actuelle. La terrasse sera quasi reconstruite à l'identique. L'état de corrosion de ses poutrelles et les nombreuses dalles de verre cassées le justifient. **La CRMS souscrit à ces interventions.**

Façade arrière actuelle (extrait du dossier)

* Toiture

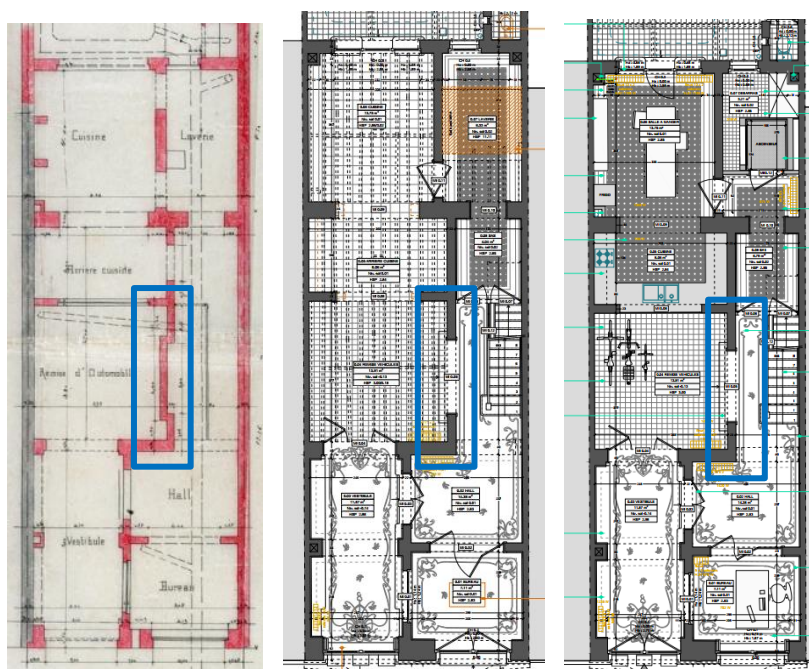


Plan de la toiture : situation existante et projetée. A gauche, coupe de la terrasse tropézienne projetée (extraits du dossier)

Le projet prévoit l'isolation de la couverture (renouvelée en 2016 et encore en bon état). Il prévoit également la réalisation d'une terrasse tropézienne, en renforcement dans le versant arrière du toit. Bien que l'intervention modifierait la typologie et la volumétrie de la toiture à versant, **la CRMS ne s'y oppose pas car l'impact de l'intervention n'altérerait pas la lisibilité de la façade arrière et serait, dans ce cas-ci, limité par rapport à la valeur patrimoniale du bien.**

En revanche, il est prévu de diminuer la hauteur des souches de cheminées de part et d'autre de cette terrasse. **La CRMS propose au contraire de limiter la diminution de la hauteur des souches de cheminées (maintien de la symétrie des cheminées adaptées) et d'y adjoindre, pour celle donnant vers le voisin du n°81, une barrière brise-vue afin de pouvoir respecter les dispositions du Code civil en matières de vues vers le voisin de droite.**

* Aménagements intérieurs



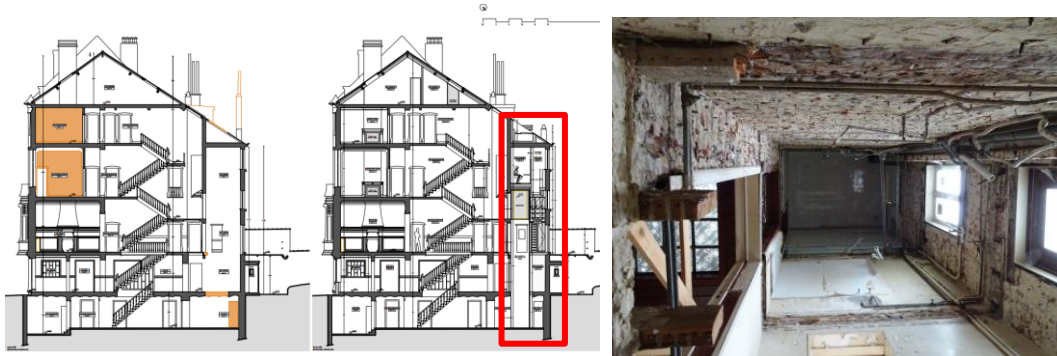
Rez-de-chaussée : situation de droit, existante et projetée.

En bleu, localisation de l'ancienne niche entre la remise à automobile et le hall (extraits du dossier)

Au rez-de-chaussée, avec le déplacement de l'entrée, le hall d'entrée actuel redeviendra une petite pièce fermée comme à l'origine. L'ancien garage devient local vélo. Les pièces arrière redeviennent une cuisine.

Initialement, l'architecte parlait de fermer la baie séparant la cage d'escalier du local vélo par des portes. Cependant cela ne figure pas dans son projet. Selon les plans d'origine, cette baie était une sorte de niche fermée avec un mur. Les deux premières assises de briques du mur du fond de la niche subsistent toujours.

Si le demandeur souhaite toujours fermer l'ancien garage vers l'escalier, la CRMS demande de privilégier la restitution de la niche maçonnée, voire d'installer une de ces portes sans chambranle qu'on utilise dans les aménagements contemporains, afin que l'ajout de portes qui n'ont pas existé soit très peu présent sur le plan de la lisibilité de la composition.



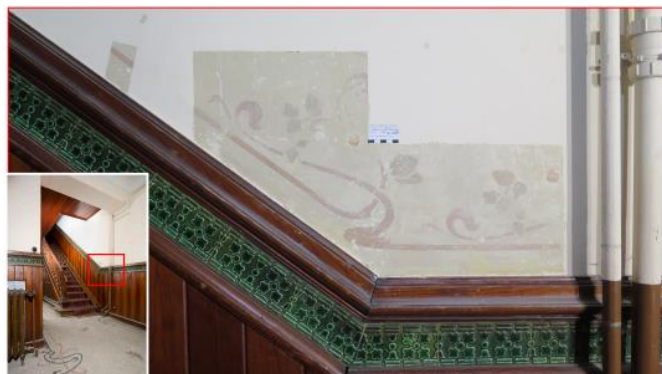
Coupe existante et projetée avec aménagement de l'ascenseur dans la zone de l'ancien escalier de service (extraits du dossier)

Dans la zone de l'ancien escalier de service où tous les planchers ont été démontés pour éradiquer la mэрule vers 2012, la réalisation d'un ascenseur entre le sous-sol, le rez-de-chaussée et le premier étage faisait également partie de l'accord de principe du 19 mars 2020. ***La CRMS, qui avait souscrit à l'intervention, réitère sa demande de prévoir une finition contemporaine soignée et sobre et non une imitation de décor ancien.***

Les autres propositions concernent la création d'une baie entre les deux pièces à rue du deuxième étage. ***Un accord a déjà été avalisé dans cette même séance de mars 2020, avec la demande d'éviter les faux styles Art nouveau.*** Une proposition semblable s'applique au troisième étage. ***Cette proposition n'appelle pas de remarque sur le plan patrimonial.***

** Restauration/restitution des décors*

La conservation et la restauration/restitution des décors intérieurs constituent des enjeux majeurs du projet. Les décors intérieurs ont fait l'objet de trois études successives par l'IRPA, en 2010, 2011 et 2021. De très beaux décors peints d'origine ont été mis en évidence, pour la plupart exécutés au pochoir, ainsi que divers papiers peints. Il est à noter que certains décors ont été modifiés probablement peu de temps après la construction, sans doute pour être mis au goût d'un nouveau propriétaire. A côté de décors de style Art nouveau floral sans doute conçus par Roosenboom, on trouve quelques décors inspirés de l'Art nouveau géométrique, plus en vogue après 1900.



Motifs dégagés au niveau de la cage d'escalier (extrait du dossier)

Au rez-de-chaussée, les murs et plafonds du hall d'origine et de la cage d'escalier comportaient tout un décor au pochoir qui a été dégagé et qu'il est proposé de restituer. Derrière la fenêtre initialement en travée de droite, il existait un petit bureau avec plafond vert uni. En 1908, lorsqu'on a déplacé la porte, la petite pièce devient un hall. A cette occasion, les peintres-décorateurs ont recopié dans la petite pièce, les décors pochés Art nouveau des autres pièces du rez-de-chaussée pour retrouver une unité. Puisque le hall actuel redeviendrait une pièce indépendante, il est proposé de restituer la finition verte unie présumée de 1900.

Au premier étage, le plafond du salon à rue est décoré d'une toile marouflée qu'il paraît possible de dégager complètement de ses couches surpeintes puis de restaurer. Les décors de plafond Art nouveau au pochoir des deux autres pièces ont également été identifiés. Il est proposé de les restituer.

Le dossier propose la restitution de divers papiers peints anciens ou d'origine : un papier peint vert amande avec lignes dorées qui est la 3^e intervention retrouvée dans le salon (les deux précédentes étant peu lisibles) ; des frises en papier peint, des papiers peints unis et un lincrusta qui sont les premières finitions retrouvées dans les autres salons.

Au 2^e étage, les décors retrouvés sont plus modestes, mais d'intéressantes frises de papier peint y ont tout de même été découvertes. Le projet s'en détache davantage : la frise de la pièce à rue est simplifiée par rapport à celle de 1900 retrouvée, celle de la pièce du milieu est restituée à l'identique, mais sur un mur clair, tandis que dans la pièce arrière, la frise ne reproduit pas le modèle 1900 retrouvé, mais préfère un modèle Art nouveau géométrique un peu plus tardif retrouvé en seconde intervention, sans doute parce que celui-ci se marie mieux avec les tons clairs de la salle-de-bains.

La CRMS salue la qualité des études stratigraphiques réalisées par l'IRPA qui ont mis en évidence de très beaux décors peints d'origine dont la plupart exécutés au pochoir ainsi que divers papiers peints. Elle souscrit aux propositions de restitution sous réserve de l'approbation préalable de leur exécution par la DPC. Elle comprend aussi qu'une restitution rigoureuse a moins de sens au 2^e étage, puisque l'avis de principe a déjà admis que la spatialité des pièces y soit modifiée. Elle recommande tout de même d'éviter les faux décors Art nouveau et/ou de laisser une inscription discrète sur le mur indiquant qu'il s'agit d'une réinterprétation le cas échéant.

Le bâtiment conserve également de remarquables boiseries : lambris constitués de planches dressées alternant pitchpin et sapin dans les halls du rez-de-chaussée et la cage d'escalier, surmontés d'une frise de faïences vertes ; remarquables lambris de chêne dans le salon, et d'acajou dans la salle-à-manger. Les extraordinaires portes de l'étage présentent des faces de deux essences de bois différentes : en pitchpin vers l'escalier, et en chêne ou en acajou vers les salons. Ces menuiseries sont façonnées dans des collages en sandwich composés d'un côté d'une pièce en pitchpin et de l'autre d'une pièce de même essence que le lambris côté salon. Les portes des étages supérieurs sont plus ordinaires.

La CRMS demande que les éléments de boiseries qui devraient être nettoyés et/ou restaurés le soient selon les règles de l'art.

Enfin, la CRMS prend acte que les décors d'inspiration Art nouveau géométrique de la cheminée du salon (ornée d'un sgraffite attribué à Privat Livemont), qui ne sont pas d'origine selon l'IRPA mais réalisés peu d'années après la construction, seront maintenus.

* Techniques de restauration

A la lecture du dossier, il semble difficile de déterminer précisément ce que le projet envisage comme restauration des châssis de fenêtre, des revêtements de carrelages divers, des parquets, des planchers, des lambris, des portes, des escaliers, des vitraux, des sgraffites, de la cheminée monumentale, des sols en mosaïque, des radiateurs anciens existants çà et là (il en existe de différents types et certains sont d'origine puisque logés dans des niches à décor de faïences vertes ménagées dans les lambris), et des cache-radiateurs.

Néanmoins, les constats suivants ont pu être établis :

- Les carrelages du rez-de-chaussée et de la cour sont encore tous présents. Dans la cuisine, ils sont en partie recouverts de plaques de vinyle collées à décor typique des années 1950-1960, identifiées comme contenant de l'amiante dans l'inventaire amiante. **Il faudrait évaluer si on sait encore récupérer les carrelages 1900 par-dessous.**
- Les plafonds des pièces arrière du rez-de-chaussée ont disparu. Selon les traces présentes, ils étaient plats, et non moulurés comme proposé dans le projet.
- Les boiseries de l'étage sont en excellent état et **il faudrait se limiter à les nettoyer.**
- Les finitions vernies des lambris du hall d'entrée et de la cage d'escalier sont ça et là plus dégradées. Il y a aussi des parties peintes à décaper. Mais peu de pièces manquent.
- Les châssis de fenêtre sont peu dégradés. Peu de restaurations sont nécessaires a priori.

En tout état de cause, des propositions concrètes concernant l'ampleur de la restauration de ces éléments ainsi que les techniques à mettre en œuvre seront soumises à l'approbation préalable de la DPC (concordance entre les options de restauration et le cahier des charges). Ces propositions seront les moins invasives possibles et seront proportionnées et adaptées aux pathologies constatées.

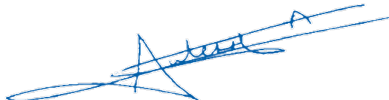
CONCLUSION

La CRMS estime que le projet est ambitieux et fondé sur les investigations très fouillées de l'IRPA. Elle émet un avis conforme favorable sous réserve de respecter les conditions suivantes (à soumettre pour approbations à la DPC) :

- ***en ce qui concerne l'inversion de la porte d'entrée et de la baie en façade avant, approfondir les investigations et affiner le projet en fonction des traces découvertes au démontage pour éviter une interprétation trop libre de la situation d'origine, soumettre les conclusions à l'approbation préalable de la DPC et adapter le projet en conséquence ;***
- ***profiter de l'échafaudage pour tenter de compléter les études stratigraphiques de la façade en ce qui concerne les finitions des boiseries (rez-de-chaussée et étages), soumettre les conclusions à l'approbation préalable de la DPC et adapter le projet en conséquence ;***
- ***faire confirmer par l'IRPA, en profitant de la pose de l'échafaudage, que les joints de mortier clairs en façade à rue étaient bien peints en rouge à l'origine ou s'il s'agit d'une intervention tardive et vérifier s'il ne s'agissait pas d'une teinte dans la masse du mortier. Idem pour les joints entre les pierres. Soumettre les conclusions à l'approbation préalable de la DPC et adapter le projet en conséquence (s'abstenir de restituer des joints rouges si une part d'hypothèse subsiste) ;***
- ***prévoir une main-courante en bois pour le balcon en forme de nasse de la façade ;***
- ***limiter la diminution de la hauteur des souches de cheminées (maintien de la symétrie des cheminées adaptées) et y adjoindre pour celle donnant vers le voisin du n°81 une barrière brise-vue afin de pouvoir respecter les dispositions du Code civil en matière de vues vers le voisin de droite ;***
- ***si le demandeur souhaite fermer la baie de l'ancienne « remise à automobile » ouvrant vers l'escalier, privilégier la restitution de la niche maçonnée visible sur les plans d'origine et dont subsistent encore deux assises de briques, voire installer des portes contemporaines sans chambranle afin que le mur paraisse visuellement continu ;***
- ***déterminer précisément ce que le projet envisage comme restauration des châssis de fenêtre, des revêtements de carrelages divers, des parquets, des planchers, des lambris, des portes, des escaliers, des vitraux, des sgraffites, de la cheminée monumentale, des sols en mosaïque, des radiateurs anciens existants et des cache-radiateurs. Des propositions concrètes concernant l'ampleur des restaurations de ces éléments ainsi que des techniques à mettre en œuvre seront soumises à l'approbation préalable de la DPC ;***
- ***dans la cuisine, les carrelages sont en partie recouverts de plaques de vinyle collées identifiées comme contenant de l'amiante. Evaluer via des tests si les carrelages 1900 par-dessous sont encore récupérables ;***
- ***restituer des plafonds plats pour les plafonds disparus du rez-de-chaussée, et non des plafonds moulurés, à moins que des traces de moulure puissent être mises en évidence ;***

- *pour ce qui concerne les restitutions de décors intérieurs, le projet suit les découvertes de l'IRPA avec une certaine rigueur au rez-de-chaussée et à l'étage, mais s'en distancie davantage au 2^e étage. La CRMS ne s'oppose pas à ce que le demandeur décore les étages de chambres à son goût, mais la proposition d'adapter les décors originels paraît de nature à fausser la perception des décors intérieurs d'origine. Ainsi, la CRMS recommande au demandeur soit d'opter pour d'autres décors de son choix ne pouvant être confondus avec les décors d'origine, soit d'accompagner les décors d'origine adaptés à ses goûts d'une petite inscription apposée sur le mur précisant qu'il s'agit de réinterprétations.*

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. à : pbernard@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ;
urban_avis.advises@urban.brussels ; kdepicker@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels