

**COMMUNE D'IXELLES**  
7è Direction URBANISME  
Monsieur A. ALBISHARI  
Chaussée d'Ixelles, 168  
1050 IXELLES

V/réf. : 7/PU/8150 (Corr : F. LETENRE)  
N/réf. : AVL/CC/XL-2.300/s.372  
Annexes : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : IXELLES. Rue du Prince Royal, 2 / angle chaussée d'Ixelles. Démolition d'une maison et reconstruction d'un immeuble à appartements (avec rez commercial).  
*Demande de permis d'urbanisme*

En réponse à votre lettre sous référence du 26/05/2005, réceptionnée le 30/05/2005, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 22/06/2005 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

La demande porte sur la démolition d'une maison d'angle de style néoclassique, située dans la zone de protection de la maison communale (classée comme monument) et dans un tissu urbain ancien, composé essentiellement de maisons néoclassiques et éclectiques de la fin du XIXe – début XXe siècle. Cette démolition a pour but de permettre la construction, en lieu et place, d'un immeuble moderne de gabarit plus important.

Outre la valeur patrimoniale intrinsèque de la maison en question, inscrite au projet d'inventaire du patrimoine monumental, la Commission souligne l'homogénéité et la cohérence de l'ensemble architectural dans lequel elle s'inscrit – et de la chaussée d'Ixelles en général – qu'elle estime primordial de préserver.

L'immeuble se situe également dans l'axe des maisons classées de la rue Solvay et au débouché du très beau quartier Saint-Boniface à haute valeur historique et patrimoniale, situés juste en face. Il fait donc partie intégrante des vues et perspectives à partir de et vers certaines de ces belles maisons.

En tant qu'immeuble d'angle, la maison joue, par ailleurs, un rôle stratégique indéniable en tant qu'articulation/liaison du tissu urbain, rôle complété par les trois autres maisons d'angle du carrefour, de même style et de même époque.

En regard de ces éléments, la Commission estime qu'il serait très préjudiciable, tant sur le plan structurel qu'esthétique et patrimonial, d'amputer de la sorte ce carrefour et de briser cohérence urbaine actuelle, d'autant que le nouvel immeuble projeté ne manquerait pas d'introduire à cet endroit une rupture architecturale très marquée: gabarit plus élevé que les autres angles, vocabulaire architectural misant sur les larges baies vitrées, les matériaux non traditionnels (balcons métalliques, châssis en aluminium, etc.), les décrochements de façade et terrasses à rue, etc.

L'expérience montre également que la désintégration d'un angle entraîne toujours à moyen ou long terme, un risque réel quant au devenir du reste de la rue qui le prolonge. Les 16,60 mètres de façade de la rue du Prince Royal pèseraient lourd dans l'esthétique de la rue et son traitement futur.

La Commission demande donc à l'auteur de projet de renoncer à la démolition/reconstruction de l'immeuble et l'invite à envisager un projet respectueux de la cohérence et de l'homogénéité actuelle du quartier. Dans ce sens, elle recommande le maintien du bâtiment actuel et demande que ses possibilités réelles de réaffectation et de réagencement intérieur soient davantage étudiées ou approfondies.

Elle rappelle que c'est en pleine connaissance de cause que les acheteurs ont acquis le bien et souligne qu'à part quelques interventions un peu plus compliquées (dus à la configuration de certains espaces), les problèmes (usure, organisation spatiale, etc.) invoqués pour la démolition dans le dossier font partie de ceux couramment rencontrés dans les projets de réaménagement/ réaffectation de bâti ancien. Pour y parer, des solutions souvent simples voire routinières existent, sans être forcément onéreuses (et sans aucunement nécessiter l'abattage du bien).

A ce titre, le placement d'une circulation verticale à l'endroit prévu pour l'escalier du nouvel immeuble permettrait un réagencement intérieur efficace du bâtiment existant. Un gain de surface habitable pourrait, par ailleurs, être éventuellement obtenu par un surhaussement raisonnable (1 niveau) de la totalité du bâtiment, permettant de rattraper un peu de hauteur sur le gabarit R+5 de la maison mitoyenne qui fait figure d'exception à cet endroit (hormis l'un ou l'autre immeuble plus récent, les maisons avoisinantes présentent le plus souvent un R+3).

La Commission demande donc à l'auteur de projet de revoir son esquisse dans le sens des remarques et recommandations qui précèdent et se tient, si nécessaire, à sa disposition pour l'aider dans ce sens.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. - A.A.T.L. – D.U.