

COMMUNE D'IXELLES
7è Direction URBANISME
Mme Nathalie GILSON
Echevine de l'Urbanisme
Chaussé d'Ixelles, 168
1050 IXELLES

V/réf. : 7/pu/21146
N/réf. : AVL/CC/XL-2.277/ s.409
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : IXELLES. Avenue Molière, 130
Demande de modification du permis d'urbanisme n°113/2004 et de régularisation de travaux
réalisés en infraction : ascenseur en façade arrière, terrasses en toiture.
(Correspondant : F. Letenre)

En réponse à votre demande du 6 mars 2007, sous référence, réceptionnée le 8 mars, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 21 mars 2007, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne la régularisation de travaux réalisés sans autorisation ainsi que la modification d'un permis octroyé pour des transformations à effectuer dans une maison de maître située dans la zone de protection du bien sis avenue Brugmann, 176 / angle avenue Molière, dû à l'architecte Vizzavona et classé comme monument (Arrêté du 28/06/2001). Construite selon les plans de l'architecte Paul Piquet durant la première campagne de construction de l'avenue Molière (début du XXe siècle), la maison concernée est de très belle qualité et s'inscrit harmonieusement dans un alignement de maisons de style Beaux-Arts assez similaires.

La Commission avait déjà examiné, en séance du 09/06/2004, une première demande de permis d'urbanisme concernant l'extension et le surhaussement de cette maison de maître. En raison de la valeur patrimoniale intrinsèque de la maison et surtout de l'ensemble cohérent dans lequel elle s'inscrit, la Commission avait estimé le surhaussement proposé en toiture inacceptable et avait demandé de se limiter à l'extension prévue en façade arrière. A l'examen du dossier, il apparaît cependant que le permis d'urbanisme a été octroyé sur le surhaussement, ce qui est regrettable. Il apparaît néanmoins, à la lecture des plans, que la réalisation de la terrasse avec vaste baie vitrée projetée initialement par le demandeur n'ait pas été autorisée (seule une verrière semble avoir été permise).

La demande actuelle porte, quant à elle, sur :

- des modifications à apporter à ce permis concernant précisément le surhaussement de la toiture dont la conception diffère des plans autorisés:
 - . le demandeur réitère son souhait d'aménager une terrasse avec baie vitrée dans le versant avant mais de dimensions plus réduites que celle prévue initialement ;
 - . il demande également de pouvoir convertir une toiture plate arrière en terrasse pour desservir une nouvelle mezzanine prévue dans le surhaussement de la toiture et destinée à abriter une salle de bain ;
- la régularisation d'un ascenseur panoramique entièrement vitré en façade arrière et réalisé sans autorisation.

Un examen des lieux (depuis la rue) a cependant révélé que, à l'instar de l'ascenseur arrière, les nouvelles transformations prévues en toiture avant avaient d'ores déjà été réalisées sans attendre la modification du permis. Les autres transformations figurant dans l'actuelle demande sont-elles également déjà réalisées ?

Outre cette politique du fait accompli que la CRMS ne peut cautionner en aucune manière, la Commission ne souscrit pas à la régularisation des nouvelles transformations énoncées ci-dessus qu'elle juge préjudiciables et inacceptables tant sur le plan patrimonial qu'urbanistique. Elle émet les remarques et recommandations suivantes à leur égard.

1. Terrasse dans le versant avant de la toiture

La Commission ne peut que regretter l'aménagement avéré de la terrasse en toiture avant qu'elle estime incompatible avec la typologie de la maison et sa valeur intrinsèque ainsi qu'avec le maintien de la cohérence architecturale de l'alignement dans lequel elle s'inscrit.

Bien que son expression soit plus discrète qu'initialement (dimensions plus réduites de la terrasse et de la baie vitrée), cet aménagement demeure visuellement préjudiciable et sera, de plus, visible depuis les étages de la maison de Vizzavona dans la zone de protection de laquelle la maison concernée est située. **La Commission ne peut dès lors souscrire à la régularisation de cet aménagement inapproprié.**

2. Aménagement de terrasses en toiture arrière

L'aménagement d'une nouvelle mezzanine sous le surhaussement de la toiture et la conversion, en terrasse, de la toiture plate sur laquelle elle débouche n'est pas davantage souhaitable en raison des problèmes de vues que ces aménagements engendrent et des dispositifs qu'il est généralement nécessaire de placer pour y remédier – sans oublier les équipements de sécurité (garde-corps). L'installation d'un écran de bois entre le n°130 et le n°132 au niveau de la toiture du 4^{ème} étage signifie-t-elle que cette toiture est également convertie en terrasse ?

La Commission n'est pas favorable à la complexification du surhaussement de la toiture déjà regrettable en soi. En tout état de cause, elle réclame le respect strict des prescriptions urbanistiques et du code civil en matière de vue et de privacité.

3. Ascenseur en façade arrière

Bien que l'aménagement extérieur de l'ascenseur soit motivé, dans la demande, par la volonté de ne pas porter atteinte aux intérieurs de qualité, l'intervention est très préjudiciable du point de vue esthétique et urbanistique :

- son expression architecturale et les matériaux utilisés pour sa mise en œuvre sont peu compatibles avec la typologie Beaux-Arts de la maison et de celles qui sont proches;
- outre les problèmes de vues vers les parcelles voisines qu'implique sa structure vitrée, son aménagement a également nécessité le surhaussement du mur mitoyen et dépasse de la toiture du voisin (n°132) de près de 3 mètres, ce qui est préjudiciable pour ce dernier.

Afin de limiter autant que faire se peut l'impact de cet aménagement, la Commission demande, au minimum, de réduire la hauteur de l'ascenseur d'un niveau en le faisant arrêter non pas au 4^{ème} mais bien au 3^{ème} étage (de manière à ce qu'il ne dépasse plus de la toiture voisine).

En conclusion, la Commission observe qu'en s'opposant d'emblée au surhaussement de la toiture, comme elle le préconisait dans son avis précédent, ce type de dérive aurait pu être aisément évité. Elle ne peut donc que regretter son autorisation dans le permis qui a été délivré.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président