

COMMUNE D'IXELLES

Service de l'Urbanisme
Chaussée d'Ixelles, 168
1050 BRUXELLES

V/Réf : 7B/PU/3613
N/Réf. : AVL/ah/XL-2.268/s421
Annexe : 1 dossier comprenant 9 plans

Bruxelles, le

Monsieur, Madame,

Objet : IXELLES. Avenue Molière, 189. Demande de permis d'urbanisme pour la transformation en trois unités de logements.
Dossier traité par Mme Coppieters

En réponse à votre lettre du 5 octobre 2007 sous référence, réceptionné le 10 octobre dernier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 17 octobre 2007 concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les **remarques** suivantes.

Cette demande vise la transformation d'une maison de maître en plusieurs unités de logements. Appartenant à la première campagne de construction de l'avenue Molière au début du XXe siècle, la maison s'intègre harmonieusement dans un alignement constitué de plusieurs constructions similaires en style éclectique. Elle est également comprise dans la zone de protection de l'immeuble Art Nouveau classé dû à Vizzavona et situé à l'angle de l'avenue Molière et de l'avenue Brugmann. Tout comme la maison mitoyenne de gauche, le bien a déjà subi des transformations. Il a pourtant conservé sa valeur patrimoniale intrinsèque et contribue à la valeur l'ensemble de l'avenue. Pour cette raison, **la Commission demande de modérer l'impact des transformations sur la typologie des façades et des toitures, ainsi que sur la zone de recul.**

La façade avant est réalisée en maçonnerie de briques blanches et décorée d'éléments en pierre ; elle est en bon état de conservation. Il n'y a donc vraisemblablement aucune raison, autre qu'esthétique, de la recouvrir d'un cimentage décoratif. La pose d'une couche de ciment modifierait non seulement l'aspect de la façade mais la surépaisseur de la nouvelle couche créerait également un problème de raccord avec les éléments en pierre bleue tels que les appuis de fenêtre ou les linteaux ou encore avec les consoles en bois de la corniche. **La façade à rue gagnerait donc à être maintenue dans son état existant.** Tout au plus, pourrait-elle faire l'objet d'un léger nettoyage.

La Commission ne s'oppose pas au remplacement des châssis de fenêtre mais elle demande d'affiner le projet à cet égard. A l'instar de la maison mitoyenne de gauche, le projet prévoit des châssis de fenêtre de couleur foncée, avec une imposte fixe mais sans divisions. Le bow-window étant assez large, la suppression de la division centrale serait particulièrement inappropriée. Les menuiseries extérieures font partie intégrante de l'architecture des façades, tant en ce qui concerne le choix des matériaux que de la mise en oeuvre. **La Commission demande donc de revenir aux profils ainsi qu'aux divisions anciennes.**

Le dossier ne renseigne pas le type de vitrage qui a été retenu. La C.R.M.S. attire l'attention sur les problèmes d'hygiène du bâti (condensation intérieure sur les murs de façade, manque de ventilation naturelle) que pourrait entraîner la pose du double vitrage dans le bâti ancien. Elle recommande, dès lors, **d'opter pour le simple vitrage ou d'éventuellement placer du vitrage feuilleté**, plus performant sur le plan acoustique – sauf si le calcul précis de la valeur K démontre l'inverse.

Bien qu'une entrée de garage existe depuis 1928, la zone de recul respectait jusqu'à présent le rythme de la façade. Le projet actuel prévoit l'extension de la zone de parage et porterait ainsi atteinte à la lisibilité de la zone de recul. **La Commission demande de ne pas rétrécir l'accès des piétons et de profiter du réaménagement pour davantage verduriser la zone de recul.**

Si la Commission ne s'oppose pas au surhaussement de la maison, elle demande néanmoins de **conserver la typologie de la toiture en pente à l'arrière de la maison.** Une extension pourrait éventuellement être créée au 4^e niveau mais afin de conserver une certaine hiérarchie dans la composition de la façade, cette extension ne devrait pas être équipée d'un balcon comme prévu dans le projet. Cette adaptation ne mettrait pas l'aménagement de l'étage sous combles en question.

Enfin, l'objet de la demande étant la réaffectation du bien en un logement unifamilial, **la Commission s'étonne du cloisonnement RF de la cage d'escalier.** Aujourd'hui, la maison de maître est divisée en trois unités de logement, y compris un logement aménagé dans les combles. Si la demande ne porte pas sur la division en logements indépendants, **le cloisonnement RF ainsi que la suppression des menuiseries de qualité comme les portes intérieures, ne semble pas indispensable et devrait être évitée.**

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. STEGEN
Vice-Président

c.c. A.A.T.L./ D.M.S. (Mme O. Goossens)
A.A.T.L. – D.U. (Mme V. Henry)