

**COMMUNE D'IXELLES**  
7è Direction URBANISME  
Madame Nathalie GILSON  
Echevine de l'Urbanisme  
Chaussée d'Ixelles, 168  
1050 IXELLES

V/réf. : 7/pu/3451  
N/réf. : AVL/CC/XL-2.376/ s.421  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : IXELLES. Rue du Trône, 184-186. Rénovation et unification de deux immeubles.  
Demande de permis d'urbanisme.  
(Correspondant : M. F. Letenre)

En réponse à votre demande du 2 octobre 2007, sous référence, réceptionnée le 4 octobre, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 17 octobre 2007, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne deux immeubles néoclassiques jumelés, d'une qualité architecturale et patrimoniale remarquable et présentant des décors intérieurs tout à fait exceptionnels. Les deux immeubles, aux mains de la même propriétaire, font actuellement l'objet d'une demande de rénovation et de transformation visant l'aménagement de nouveaux appartements et l'augmentation du confort d'occupation global, essentiellement au niveau de l'accessibilité des logements. Dans ce cadre, le projet prévoit l'installation d'un ascenseur unique au n°186 destiné à desservir les deux maisons, ce qui nécessite une réorganisation globale de leur occupation. En effet, afin de rendre possible la distribution de tous les logements par cet unique ascenseur, le projet prévoit l'aménagement de logements traversants, s'organisant sur la largeur des deux parcelles – et supposant des percements dans le mitoyen séparant les deux maisons.

En remarque préalable, la Commission observe que la motivation de cet ascenseur est avant tout de permettre l'occupation des étages les plus élevés des deux maisons par des locataires autres que des étudiants, en les rendant confortablement et aisément accessibles – cf. la note d'intention du maître de l'ouvrage.

Or, il s'avère qu'***à partir du 3<sup>ème</sup> étage, l'organisation transversale des logements disparaît pour redevenir verticale et donc que le duplex (3<sup>ème</sup> étage et combles) du n°184 ne sera accessible que par l'escalier et non par l'ascenseur ! La Commission s'interroge sur cet aspect du dossier qui contredit de manière flagrante les motivations de base.***

***Elle souligne d'autant plus ce non-sens que l'aménagement de cet ascenseur, dont l'« utilité » ne serait plus réellement avérée que pour le duplex du n°186, suppose :***

- ***la démolition d'un espace remarquable de la maison, à savoir un vestibule avec voûte ogivale et décors moulurés, particulièrement élégant et occupant une place très significative et stratégique dans la maison.***
- ***une réorganisation totale des étages inférieurs des deux maisons allant à l'encontre de leur logique constructive et fonctionnelle de base (qui était verticale et non transversale), hypothéquant leurs décors et leurs qualités volumétriques ainsi que toute flexibilité dans leur réaffectation future.***

En effet, si les percements des mitoyens ont été prévus aux endroits les moins préjudiciables possibles pour les décors, la Commission souligne cependant que le fonctionnement transversal suppose ***l'aménagement de couloirs de circulation*** – comme dans les deux chambres arrière du 1<sup>er</sup> étage – à l'aide de cloisons qui, elles, ***auront fatalement des implications sur les qualités spatiales de ces pièces et les décors qui y sont présents*** : interruptions des moulures de plafond, des plinthes etc., perte de symétrie avec décentrage des cheminées par la présence des cloisons, perte des proportions initiales des pièces, etc.

***La négation de la logique constructive initiale*** – et, par-là, de la répartition des fonctions qui en découlait – ***aboutit***, d'autre part, ***à une alternance des fonctions d'un étage à l'autre, qui sera source de nuisances (sonores) et d'inconfort pour les occupants*** : des séjours et des cuisines se superposent à des chambres à coucher (au lieu d'avoir des chambres au-dessus d'autres chambres, etc.).

Enfin, ***le percement des mitoyens pour l'aménagement de logements traversants compromet une lecture claire des structures d'origine et du parcellaire. Ce type d'intervention fige les parcelles dans leur nouvelle destination (difficulté de les désolidariser par la suite) et n'autorise plus la même flexibilité par rapport à leur réutilisation ultérieure.*** Or, la Commission estime que le parcellaire et les mitoyens sont des caractéristiques intrinsèques du tissu urbain et qu'ils devraient être respectés au maximum. Le parcellaire traditionnel composé de bâtiments entre mitoyens garantit, en effet, une utilisation flexible des lieux sur le long terme. La conservation de ces caractéristiques (et des distributions propres : escalier, accès) s'inscrit dès lors parfaitement dans un objectif de développement durable et présente plusieurs atouts : réutilisation du bâti existant, peu de travaux de rénovation lourde, etc.

En raison de ce qui précède, la Commission ne peut que décourager la mise en œuvre de ce projet qui, au lieu de respecter le patrimoine – comme le souhaite la propriétaire des lieux –, aboutit à la négation de celui-ci tant dans la logique constructive, l'utilisation des espaces que la conservation des décors et ce, au profit de logements dont le confort d'occupation ne sera pas garanti.

Elle conseille dès lors de revoir le projet dans le respect des qualités patrimoniales et architecturales des immeubles concernées, à savoir dans le sens d'une occupation logique de lieux et de l'utilisation verticale des deux maisons.

Le percement du mitoyen du rez-de-chaussée, tel que prévu par le projet, pourrait être accepté dans ce sens qu'il ne remet pas en question la distribution verticale des deux maisons et leur fonctionnement, que sa localisation semble sans conséquence sur les décors et qu'il serait facilement réversible. L'aménagement de l'ascenseur dont l'utilité semble peu justifiée doit, par contre, être évitée à tout prix à cet emplacement stratégique et particulièrement élégant de la maison.

La Commission conseille, par ailleurs, d'éviter autant que possible une occupation trop intensive de ces deux maisons supposant, comme dans le projet actuel, des interventions extérieures assez conséquentes et peu valorisantes pour les maisons, notamment pour ce qui concerne l'utilisation des combles en logement : aménagement d'une vaste verrière dans la toiture arrière du n°176 ; percement, en façade avant, d'une rangée de fenêtres sous la toiture des deux maisons, compromettant le maintien, au n°174, du bandeau profilé de l'entablement et des panneaux décoratifs entre les trous de boulin.

Veillez agréer, 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 Oda GOOSSENS  
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Véronique HENRY