

COMMUNE D'IXELLES
Madame Nathalie Gilson
Echevine de l'Urbanisme
Chaussée d'Ixelles, 168
1050 IXELLES

V/réf. : 7B/pu/2652
N/réf. : GM/CC/XL-2.69/s.520
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : IXELLES. Avenue de la Toison d'Or, 22 (arch. H. Maquet). Réaménagement d'un commerce sur trois niveaux et surhaussement de l'immeuble.
Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS.
(Correspondant : Patricia Cardinal)

En réponse à votre lettre du 7 mai 2012 sous référence, réceptionnée le 9 mai, nous vous communiquons **les remarques** émises par notre Assemblée, en séance du 30 mai 2012, concernant le projet. Celles-ci portent sur :

- **certaines éléments de l'attique qui**



sont voués à disparaître dans le cadre du surhaussement de l'immeuble alors que leur maintien s'avère

primordial pour la qualité de la façade. La Commission plaide donc pour la conservation de la totalité du dispositif ;

- l'aménagement de balcons aux étages ajoutés en toiture qui devront être évités en façade avant (orientés nord) étant donné que de grandes terrasses sont déjà prévues en façade arrière;

- les aménagements d'origine encore présents aux 1^{er} et 2^e étages. Ceux-ci devraient être préservés au maximum car ils participent pleinement à la qualité de cet hôtel de maître exceptionnel qui figure parmi les derniers à avoir été conservés avenue de la Toison d'Or.

Contexte

L'immeuble concerné par la demande est un élégant hôtel de maître de style néo-Renaissance italienne de la fin du XIX^e siècle, dû à l'architecte de renom Henri Maquet. Son rez-de-chaussée, devenu commercial, a été réaménagé à plusieurs reprises et profondément transformé mais l'organisation spatiale d'origine semble être restée intacte aux étages de même que la façade arrière qui a conservé sa composition.

Les photos jointes au dossier illustrent bien la qualité et les finitions soignées des pièces du 1^{er} étage (plafonds moulurés, cheminées en marbre, parquets, planchers, portes en bois massif (vraisemblablement pitch pin)).

L'immeuble est actuellement occupé par deux commerces et est, pour le reste, vide à 60%. Il n'est pas habité.

Projet

Le projet prévoit de développer une activité commerciale unique sur 4 niveaux (-1, rez-de-chaussée, mezzanine et 1^{er} étage) et d'aménager, au-dessus du commerce, 3 logements de standing avec balcons en façade avant et arrière. Pour répondre au nouveau programme, l'immeuble existant, de type R+2+T, serait surhaussé de 3 étages en recul et les annexes arrière seraient démolies afin de permettre un redéploiement du sous-sol, du rez-de-chaussée et de la mezzanine sur la totalité de la parcelle. Un nouveau noyau de circulation serait aménagé (2 ascenseurs + escaliers) afin de privatiser l'accès vers les logements et de libérer le centre de l'immeuble pour faciliter les aménagements commerciaux.

Avis de la CRMS

La Commission n'émet pas de remarques sur la nouvelle façade du rez-de-chaussée commercial, laquelle s'intègre mieux que l'aménagement actuel dans la composition de façade des étages.

Pour ce qui concerne le surhaussement projeté, elle regrette, par contre, qu'il se fasse au détriment du maintien de l'entablement supérieur et de la balustrade décorative de la toiture qui contribuent véritablement à la qualité et à l'expression architecturale de la façade de Maquet. De ce dispositif, seule serait conservée la rangée de trous de boulins surplombant les fenêtres du 2^{ème} étage.

La Commission estime que l'immeuble perdrait dès lors beaucoup en caractère. Elle insiste pour qu'une réflexion soit menée sur la manière d'effectuer le surhaussement souhaité tout en maintenant l'entièreté de l'entablement existant : rangée de trous de boulins, corniche et balustrade. Un recul plus important des étages ajoutés serait peut-être une piste à approfondir qui permettrait de conserver ce dispositif tout en garantissant un apport de lumière suffisant pour le logement prévu au 3^e étage.

La Commission demande également d'éviter l'aménagement de balcons en façade avant qui seraient, de surcroît, orientés au nord, étant donné que les appartements seront tous pourvus de grandes terrasses côté jardin (sud).

Concernant les aménagements intérieurs, la Commission signale que la construction de la totalité de la parcelle ne constitue pas une amélioration de la situation existante et n'est pas favorable à la qualité de l'intérieur de l'îlot. Elle déroge en outre aux réglementations urbanistiques en vigueur.

Par ailleurs, bien que les légendes des photos jointes au dossier signalent que les espaces du 1^{er} étage seront maintenus, il s'avère sur les plans que de profondes transformations sont prévues (élargissement de baies, démolition de pans de murs, etc.) et qu'elles pourront difficilement être mises en œuvre sans dénaturer ces espaces de qualité et de caractère. Etant donné la qualité de cet hôtel de maître, la Commission demande que tout soit mis en œuvre pour que les pièces des étages destinés aux logements conservent leurs aménagements d'origine

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Oda GOOSSENS
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Véronique HENRY