

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

V/réf. : 7B/pu/2993
N/réf. : GM/CC/XL-2.464/s.521
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame l'Echevine,

Objet : IXELLES. Avenue Molière, 142 / angle rue Franz Merjay. Transformation en maison unifamiliale, modification des annexes et réaménagement du jardin.
Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS.
(Correspondant : M. Ben Hssain)

En réponse à votre lettre du 24 mai 2012 sous référence, réceptionnée le 1^{er} juin, nous vous communiquons les **remarques** émises par notre Assemblée, en séance du 13 juin 2012, concernant le projet. **Celles-ci portent sur :**

- **la lourdeur des interventions prévues,**
- **la transformation de la terrasse arrière et de son escalier d'accès qui n'est pas valorisante pour le bien,**
- **la trop grande place laissée à la voiture dans le projet.**

Contexte

La demande concerne un remarquable hôtel de maître de style Beaux-Arts, construit en 1910 sur les plans de Edmond Franken-Willemaers et situé à l'angle de la prestigieuse avenue Molière et de la rue Franz Merjay. Il est localisé dans la zone de protection des n°s 177 et 179 de l'avenue Molière, classés comme ensemble par arrêté du 28/06/2001.

L'immeuble a fait l'objet de plusieurs transformations depuis sa construction dont l'ajout d'un garage côté jardin et la suppression de la cour de service et de l'escalier extérieur menant au sous-sol. Son occupation en bureaux a également occasionné des dégradations telles que l'installation de cloisons, de faux-plafonds, de chemins de câbles, de convecteurs, de plafonniers, de tapis collés sur les parquets, l'installation de monte-charges puis d'un ascenseur à l'emplacement d'un des escaliers, la transformation du garage en quai de déchargement, la transformation d'une partie du jardin en zone de stationnement de 6 emplacements, la dépose de souches de cheminées et le remplacement de la coupole en verre pyramidale par une coupole en plastique rectangulaire de plus petites dimensions. Des travaux ont, en outre, été entamés récemment visant à transformer le bâtiment en « loft » et entraînant la démolition de murs porteurs aux 1^{er} et 2^e étages. Seuls les décors de l'entrée, du grand hall et de la salle à manger ont échappé à ces diverses transformations.

Projet

Le nouveau propriétaire souhaite rendre son affectation initiale à cet hôtel de maître, à savoir un logement unifamilial, ce qui est positif.

A cette fin, il est toutefois prévu de réaménager l'entièreté du bien. Une partie des planchers des étages sera remplacée par des dalles en béton, une piscine sera installée au sous-sol et un deuxième sous-sol technique sera créé. Les étages seront recloisonnés et le grenier sera rendu habitable pour un logement de concierge et une buanderie. L'ascenseur sera remplacé et prolongé au 1^{er} sous-sol et au 3^e étage, le quai de déchargement sera retransformé en garage et une ventilation mécanique sera installée dans l'ensemble de l'immeuble. Les décors originaux du hall seront conservés tandis que ceux de l'ancienne salle à manger ne le seront que partiellement.

Au niveau extérieur, les châssis en bois seront remplacés par de nouveaux châssis en bois, présentant une mouluration la plus proche possible des existants, équipés de double vitrage. La toiture sera rénovée, isolée et dotée de plusieurs vélux tandis que la coupole en plastique sera remplacée par un lanterneau pyramidal en verre similaire à la verrière originelle. Les soupiraux et baies du sous-sol de la façade avant seront agrandis. La grille côté avenue Molière sera surhaussée de 20 cm. La terrasse sera agrandie et la toiture du garage sera transformée en terrasse. La zone d'accès au garage sera réaménagée avec conservation de 3 places de parking et installation d'un plateau tournant.

Avis de la CRMS

Bien que l'hôtel de maître ait déjà subi de nombreux remaniements, la Commission regrette la lourdeur des transformations prévues. Ces travaux auraient pour conséquence d'ôter à l'immeuble presque tout ce qui lui reste d'authentique, notamment via le re-cloisonnement de tous les étages qui ont conservé, pour l'essentiel, les divisions d'origine, le remplacement de plusieurs planchers par du béton, le remplacement de tous les châssis, le remaniement des caves pour l'installation de la piscine, la transformation de la terrasse arrière et de son escalier d'accès, l'aménagement d'un car-lift, etc.

De manière générale, la CRMS regrette qu'il n'ait pas été envisagé de rétablir le bien dans sa fonction unifamiliale sans passer par des transformations aussi radicales. Elle plaide pour une rénovation plus légère. Elle encourage aussi les interventions prévues pour revaloriser l'architecture d'origine, notamment la restitution du lanterneau.

La modification de la terrasse arrière compte parmi les interventions les plus regrettables du projet car le dispositif initial toujours en place, à savoir un escalier droit axial donnant accès à une terrasse de plain-pied sur soubassement est de grande qualité. **La Commission déconseille donc la réalisation de la nouvelle terrasse** (terrasse sur deux niveaux, accessible par un nouvel escalier décentré et parallèle à la terrasse surmontant une niche à chien et un bûcher). Le surhaussement du garage pour l'aménagement du car lift est également une intervention défavorable à l'équilibre de la façade arrière.

La Commission observe, de manière générale, que les aménagements prévus pour les voitures restent très envahissants malgré le changement d'occupation du bien en logement. Bien que la moitié des emplacements existants en plein air soit supprimée, ceux conservés (3) excèdent ce qui est autorisé par le RRU (max. 2 emplacements par logement). Ce parti est peu acceptable compte tenu des transformations peu valorisantes réalisées en plus au niveau du garage et de la villa pour accroître le parcage automobile: aménagement de 2 emplacements couverts dont un dans une pièce médiane de la maison et l'autre, dans le garage surhaussé, avec car lift. **La Commission demande de revoir le projet sur ce point et de réduire la présence automobile sur la parcelle au strict nécessaire.**

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire adjointe

J. VAN DESSEL
Vice-présidente

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