

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

Bruxelles, le

V/réf. : 7B/pu/VGA/FF/6116
N/réf. : GM/CC/XL-2.483/s.544
Annexe : 1 dossier

Madame,

Objet : IXELLES. Avenue Molière, 234. Extension du sous-sol pour l'aménagement d'une piscine et création d'un second sous-sol et d'une cour anglaise en façade avant, réaménagement d'espaces intérieurs, placement d'un ascenseur et création d'une lucarne.
Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS.
(Correspondant : Veronica Garcia)

En réponse à votre lettre du 26 septembre 2013 sous référence, réceptionnée le 2 octobre, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en séance du 23 octobre 2013, concernant le projet.

Contexte et projet

La demande concerne un hôtel particulier faisant partie d'une remarquable enfilade de 4 immeubles différenciés, allant du n° 224 au n° 236, rappelant les maisons bourgeoises baroques de la Grand-Place de Bruxelles (fin XVII^e – début XVIII^e siècle), signés et millésimés « Camille Damman architecte 1912 ». Il est inscrit à l'inventaire du patrimoine monumental de la commune d'Ixelles.

La demande porte sur

- l'extension du sous-sol existant vers l'arrière et aménagement d'une piscine et d'un espace bureau/TV,
- la création d'un second sous-sol technique en raison de l'occupation du 1^{er} sous-sol en espace de vie, nécessitant la reprise en sous-œuvre de tout l'immeuble,
- la création d'un accès direct depuis le jardinet de la zone de recul vers l'espace espace bureau/TV du sous-sol par l'aménagement d'une cour anglaise au détriment du jardin,
- l'extension du rez-de-chaussée à l'arrière,
- la démolition d'éléments de structure à tous les étages hors sol jusque dans les combles dans le but d'améliorer la fonctionnalité du logement et d'amener plus de lumière à l'intérieur de l'immeuble,
- la suppression de la cage d'escalier existante et la création d'une nouvelle cage d'escalier monumental occupant la 2^e travée de l'enfilade pour permettre l'adjonction d'un ascenseur et l'élargissement de la zone salle à manger
- la réorganisation des fonctions entraînant le déplacement de murs porteurs et de cloisons,
- la création d'une terrasse sur la toiture plate existante et la création d'une lucarne au 3^e étage et au grenier pour optimiser leur utilisation.

Avis de la CRMS

En regard de la lourdeur des interventions prévues, la CRMS s'interroge sur la motivation du demandeur à acquérir un immeuble de cette typologie et de cette qualité étant donné qu'à l'issue d'un tel chantier il ne subsistera pratiquement plus rien du bâtiment d'origine si ce n'est la façade à rue, certains planchers et quelques portions de murs de refend.

Elle estime que le projet n'est pas du tout adapté au bien investi et que cette approche profondément dénaturante n'est pas acceptable étant donné qu'il s'agit d'un immeuble de qualité, faisant partie d'un ensemble de 4 maisons dû à un architecte réputé et situé le long d'une avenue prestigieuse, autant d'éléments qui réclament une approche plus respectueuse du patrimoine.

L'appartenance de l'immeuble à un alignement de 4 bâtiments jumelés, étroitement liés par leur typologie et leur composition malgré les petites variantes qui les distinguent, appelle en effet des interventions tenant compte de cette conception d'ensemble et évitant de la perturber à outrance.

Dans ce cadre, la cour anglaise prévue dans la zone de recul n'est pas acceptable car, outre le fait qu'elle ferait disparaître une partie importante de l'espace planté devant la maison, elle introduirait un élément de rupture dans la continuité des 4 immeubles et ne constituerait pas une intervention de nature à valoriser le bien. L'utilité de cet accès est, en outre, discutable étant donné que ces locaux sont évidemment accessibles depuis l'intérieur de l'immeuble.

Le remplacement des châssis en bois existants par de nouveaux à l'identique n'est pas motivé par le projet et devrait être évité s'il s'agit d'éléments d'origine. En effet, la qualité du bois et la mise en œuvre traditionnelle qui caractérisent les châssis anciens sont nettement supérieures aux menuiseries de fabrication standard que l'on trouve aujourd'hui sur le marché. Étant donné que ces éléments participent pleinement de la qualité de la façade, la CRMS conseille, si possible, de les maintenir plutôt que de les remplacer. À toutes fins utiles, elle signale que si de nouveaux châssis sont installés, ils devront présenter de réelles qualités et donc être réalisés dans une essence de bois noble (pas de méranti) et posséder de vrais croisillons – et non pas des petits bois collés sur les vitrages.

En façade arrière, le surhaussement avec lucarne double introduit un élément hors proportions et de composition totalement étrangère au vocabulaire de l'immeuble. Il n'est pas acceptable tel que proposé.

La Commission est, par ailleurs, fermement opposée à la reprise en sous-œuvre de la totalité de l'immeuble en raison de la lourdeur et de la longueur du chantier (nuisance pour le voisinage) ainsi que des risques que cela pourrait occasionner pour la stabilité du bien lui-même mais aussi des immeubles mitoyens. La suppression de murs porteurs n'est pas davantage souhaitable.

Quant à la distribution de l'immeuble, la Commission insiste sur le maintien de la circulation existante. En effet, l'escalier d'une maison constitue la colonne vertébrale de la construction autour de laquelle s'articulent les différents espaces. Sa destruction, qui est toujours très lourde de conséquences sur la cohérence initiale du bâtiment, postule la démolition de la totalité du second œuvre et des décors, ce qui est peu souhaitable dans une maison de cette qualité. En l'occurrence, il présente une largeur confortable (80 cm) et s'inscrit ici très logiquement dans la prolongation de l'entrée et, aux étages, dans les dégagements prévus à son effet.

Le nouvel escalier, particulièrement monumental, prévu en remplacement présenterait des volées d'une largeur d'1,30 mètre et prendrait place à chaque niveau dans la 2^e pièce de l'enfilade, sacrifiées à cet effet. Cette intervention induirait un remodelage spatial conséquent à tous les étages et la perte des décors éventuels qui s'y trouvent dont la suppression systématique des cheminées.

L'intérieur n'étant pas documenté, la CRMS n'a toutefois pas été en mesure d'évaluer précisément cet aspect.

Pour conclure, la CRMS estime que ce projet qui induit des démolitions très conséquentes n'est pas adapté aux qualités de l'immeuble qu'il investit. Il devrait être intégralement revu en adoptant, comme point de départ, le respect et la mise en valeur des qualités du patrimoine existant. La zone de recul – de même que tout élément contribuant à l'image d'ensemble des 4 immeubles jumelés – devrait être conservée telle quelle.

Veillez 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