

COMMUNE D'IXELLES
Direction de l'Urbanisme
Hôtel communal
Chaussée d'Ixelles, 168
1050 BRUXELLES

V/Réf : 7b/pu/3028
N/Réf. : AVL/ah/XL-2.497/s.556
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame, Monsieur,

Objet : IXELLES. Rue de la Brasserie, 13. Demande de permis d'urbanisme portant sur la régularisation de la subdivision du bien ainsi que sur la mise en conformité aux normes en vigueur.

Dossier traité par Mme Marie Bolle

Suite à votre courrier du 27 mai 2014 sous référence, réceptionné le 3 juin dernier, nous vous communiquons les remarques et les recommandations formulées par la CRMS en séance du 25 juin 2014.

La demande concerne le bien situé 13 rue de la Brasserie à Ixelles. Il s'agit d'une maison de style éclectique d'inspiration Art Nouveau construite en 1905 par l'entrepreneur Edmond Delune selon les plans de Léon Delune. La CRMS et la DMS ont visité le bien en date du 27 mai 2014, en présence de l'architecte en charge du projet.

Il est repris à l'inventaire du Patrimoine architectural de la région bruxelloise, et appartient à une enfilade homogène d'immeubles du même style (numéros 1 à 19). Toutefois, le caractère imposant de sa façade, sa composition symétrique et la présence de la grande lucarne en toiture, rendent le numéro 13 plus important et plus cossu que ses voisins.

Subdivision en plusieurs entités

La demande vise à régulariser la subdivision de la maison en bureaux (rez-de-chaussée) et en trois entités de logements situées à chacun des étages. Cet état de fait existe depuis plusieurs années. La modification de destination a eu lieu avant l'acquisition du bien par le propriétaire actuel.

La subdivision n'a pas entraîné des modifications significatives à l'intérieur de l'immeuble. Il a conservé son dispositif en plan et sa volumétrie d'origine ainsi que tous les éléments de décor anciens (planchers, lambris, cheminées, plafonds décorés, portes intérieures avec verres biseautés, menuiseries avec leur quincaillerie, ...). La cage d'escalier est éclairée en second jour à chaque entresol Cette disposition très caractéristique pour l'époque subsiste presque à tous les étages. La maison est en très bon état de conservation et est bien entretenue.

Sur le plan patrimonial, l'utilisation actuelle n'appelle pas de remarques particulières. Par conséquent, la demande de régularisation peut être approuvée pour autant que la mise en conformité liée à cette utilisation n'entraîne pas de perte de ses qualités patrimoniales et architecturales.

Mise en conformité aux réglementations en vigueur

Le demandeur souhaite à l'occasion de l'opération de régularisation mettre l'immeuble en conformité avec les dispositions du RRU ainsi qu'avec les exigences du service incendie.

L'architecte propose de réaliser les travaux suivants :

- compartimenter la cage d'escalier et remplacer les portes palières par des portes RF30'
- réduire le nombre d'accès aux logements à une seule porte par palier et murer les baies condamnées,
- aménager un local poubelles en cave, muni d'une porte coupe-feu,
- créer un local de rangement supplémentaire dans l'appartement du +1,
- installer des dispositifs de sécurité (éclairage de sécurité, détecteurs et exutoire de fumée, indications de sortie de secours, extincteurs de feu).

Lors de la visite sur place, la CRMS a pris connaissance du rapport élaboré par le service incendie. A l'examen de celui-ci, il semble tout à fait possible de répondre aux normes sans systématiquement remplacer les portes concernées, tel que proposé par l'architecte.

En effet, au vu de la cohérence de l'intérieur et de son excellent état de conservation, l'enlèvement des portes – qui sont robustes et de très belle facture – ainsi que l'obturation de certaines baies donnant sur les paliers seraient particulièrement regrettables et très dévalorisants pour le bien. En outre, ces interventions enlèveraient à la maison sa flexibilité ainsi que la possibilité de retourner un jour à une affectation unifamiliale. La Commission encourage le demandeur à adapter son projet selon les recommandations suivantes, en collaboration avec les pompiers :

- les portes donnant accès aux bureaux du rez-de-chaussée ainsi qu'aux logements des étages sont en chêne massif : ce matériau est résistant au feu 30'. Il est probablement possible de les conserver, moyennant le **renforcement de leur étanchéité au feu (par exemple par l'application d'un produit inséré dans l'ébrasement qui réagit au feu) et en renforçant la signalétique du couloir** ? Ces dispositifs sont habituellement acceptés dans les maisons classées divisées en appartements.
- les portes vitrées jaunes donnant accès au sous-sol ainsi qu'aux cuisines pourraient être conservées in situ et doublées de panneaux RF,
- La résistance au feu des planchers entre les bureaux du rez-de-chaussée et les logements des étages pourrait être résolue à l'aide d'un faux plafond en matériau approprié (de type *promatec* ou autre) placé avec soin et sans porter préjudice aux qualités patrimoniales des plafonds.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Président