

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

V/réf. : 7B/PU/AC/FF/2015-5
N/réf. : GM/XL2.521/s.571
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame l'Echevine,

Objet : IXELLES. Rue de la Vallée, 22. Aménagement de 3 logements avec création d'un garage dans le sous-sol. Modification du rez-de-chaussée de la façade avant. Ajout de terrasses en façade arrière.
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.
(Correspondant : F. Ficherouille)

En réponse à votre lettre du 18/05/2015, en référence, reçue le 26/05/2015, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 03/06/2015.

La demande concerne une maison bourgeoise d'inspiration Art Nouveau conçue en 1903 par et pour l'architecte Ernest Delune. Le bien est située dans la zone de protection des maisons protégées situées aux n°s 5 et 40 de la rue de la Vallée. Il est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Commune d'Ixelles et présente un intérêt indéniable sur le plan patrimonial.

Le projet

Le projet prévoit différentes transformation aux façades et à l'intérieur de la maison ainsi qu'au jardinet avant et au jardin arrière de la maison. Les principales interventions prévues par la demande sont :

- l'aménagement d'un garage dans la pièce à rue du sous-sol. Cette transformation impliquerait la démolition des deux baies de fenêtres existantes du sous-sol en conservant partiellement leur encadrement en pierre. Le garage serait accessible par une nouvelle pente à aménager dans le jardinet avant. La nouvelle baie pour accéder au garage serait équipée d'une porte en bois, composée de 5 panneaux et d'impostes vitrées équipées de ferronneries inspirées de celle de la porte d'entrée d'origine. La partie cintrée des encadrements en pierre serait remplie de nouveaux sgraffites s'inspirant des sgraffites originaux du 2^e étage.
- le réaménagement du jardinet avant suite à la création de la pente pour accéder au garage. Cette interventions impliquerait notamment l'abattage d'un if ;
- la transformation de la grille de clôture d'origine en fer forgé du jardinet pour rendre possible l'accès en voiture : suppression de la plinthe en pierre bleue et adaptation des ferronneries de la grille.
- le remplacement à l'identique des châssis de la façade avant ;
- l'ajout de terrasses en façade arrière ainsi que la modification de certaines baies pour accéder à ces terrasses ;
- le réaménagement de la maison pour la création de 3 logements (au lieu des 4 logements existants) avec la suppression de cheminées, l'ajout de nouveaux cloisonnements, le placement de faux plafonds, la suppression de menuiseries existantes, etc .

- le réaménagement du jardin arrière : suppression d'un abri existant et d'une couverture en polycarbonate ; reconstruction de la couverture de la courette du sous-sol arrière pour l'aménagement d'une terrasse qui serait accessible depuis le sous-sol et le rez-de-chaussée.

Avis CRMS

La CRMS émet un avis défavorable sur le projet qui porterait atteinte à la valeur patrimoniale intrinsèque du bien ainsi qu'aux abords immédiats des biens protégés situés à proximité. Il dévaloriserait aussi le paysage urbain de la rue de la Vallée et du quartier des Etangs d'Ixelles.

- *la Commission s'oppose à la création du garage et à la modification de la façade avant au rez-de-chaussée* qui en découle car celle-ci est particulièrement soignée et joue un rôle important dans le concept-même de l'ensemble de la façade. La composition du rez-de-chaussée, très étudiée, se caractérise par la présence de deux baies de fenêtres marquées par des encadrements cintrés en pierre, finement travaillés et équipés des belles ferronneries. La nouvelle baie et la porte de garage dénatureraient cette composition même si un certain effort a été consenti pour s'inscrire dans l'expression architecturale de la façade au niveau de la typologie de la porte de garage. La réalisation de sgraffites s'inspirant de ceux d'origine au 1^e étage constituerait un exercice de mimétisme peu opportun. Par contre, le dossier n'indique rien sur l'état des sgraffites du 2^e étage dont il conviendrait de les restaurer (si cela s'avère être nécessaire), plutôt que de s'investir dans des nouveaux sgraffites.

La Commission demande, dès lors, de maintenir la façade existante telle quelle.

La réalisation du garage nécessiterait aussi le réaménagement complet du jardinet avant pour la création d'une pente. Il s'agirait une transformation lourde qui conduirait à la disparition des plantations existantes, notamment un grand if, ainsi qu'à la modification profonde de la belle grille de clôture d'origine. ***La Commission s'oppose fermement à ces travaux*** d'autant plus que l'inventaire du patrimoine immobilier signale que *la façade est grevée d'une servitude non-aedificandi aménagée en jardinet participant à la conception paysagère et pittoresque du quartier des Etangs*. La CRMS demande de préserver et de mettre en valeur ce jardinet tout en restaurant les éléments d'origine.

Enfin, les photographies jointes au dossier montrent que la pièce du sous-sol qui est vouée à être transformée en garage constitue un espace caractéristique, agréable et de belles proportions qui mérite une affectation plus valorisante. ***Cet espace perdrait sa qualité suite à l'aménagement du garage*** (suppression de l'escalier qui mène vers cette pièce et de la cheminée, perte considérable en termes d'éclairage naturel).

- la CRMS s'interroge sur le remplacement « à l'identique » des châssis existants de la façade avant. L'état de conservation de ces châssis n'a pas été précisément documenté dans le dossier mais les photographies jointes laissent croire que ceux-ci présentent un état satisfaisant, parfaitement restaurables, ne nécessitant donc pas un remplacement complet. En tout état de cause, il serait très difficile de refaire ce type de châssis à l'identique (et notamment ceux du bow-window du bel-étage). ***La Commission préconise, dès lors, le maintien des châssis de la façade avant et leur restauration*** en remplaçant les pièces défectueuses si cela s'avère nécessaire et éventuellement le simple vitrage par un vitrage feuilleté isolant.

- En ce qui concerne la transformation de l'intérieur de la maison pour la réalisation de 3 logements, la CRMS constate que les nouveaux aménagements se feraient très souvent au détriment des intérieurs d'origine qui semblent encore pour la plupart conservés. Les photographies jointes au dossier montrent, en effet, de beaux volumes agrémentés d'un grand nombre d'éléments de décors et de finitions d'origine (cheminées et manteaux de cheminées, plafonds moulurés, lambris, portes, mobilier fixe tels que les deux armoires encastrés au 1^e étage). Dans le projet, les pièces seraient « loties » ; elles perdraient leurs proportions et volumétrie d'origine et ainsi leurs qualités spatiales. Une bonne partie des éléments de décors existant seraient voués à disparaître suite à la suppression de cheminées et de lambris, l'enlèvement de menuiseries, le placement de faux-plafonds. ***La CRMS ne peut souscrire à cette approche qui conduirait à une banalisation de la quasi-totalité des intérieurs de la maison.*** Elle demande de revoir l'aménagement des logements de manière à

préserver davantage les qualités spatiales des pièces et les éléments de décors présentant un intérêt patrimonial.

- **le nombre de velux en toiture devrait être diminué**, notamment dans le versant avant, très visible depuis la rue de la Vallée. La CRMS préconise de placer ces fenêtres de toiture au maximum dans le versant arrière de la toiture et de se limiter au strict minimum.

- En ce qui concerne la façade arrière, la CRMS ne s'oppose pas à l'ajout de balcons et terrasse, ni au réaménagement du jardin, qui serait dégagé suite à la suppression de l'abri existant. Elle attire cependant l'attention sur le fait que la nouvelle terrasse au rez-de-chaussée réduirait le niveau d'éclairage naturel dans le sous-sol. Il conviendrait d'être attentif à cet aspect et d'étudier un traitement permettant de préserver au maximum l'éclairage naturel dans la pièce du sous-sol qui donne sur le jardin.

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

G. MEYFOOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. : - B.D.U. – D.M.S. : Mme O. Goossens
- B.D.U. – D.U. : Mme V. Henry.