

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

V/réf. : 7B/PU/AC/LVD/2015/291
N/réf. : GM/XL2.532/s.574
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame l'Echevine,

Objet : IXELLES. Avenue Molière, 291. Extension du bel-étage et rehaussement de la toiture.
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.
(Correspondant : Laetitia VAN DAM)

En réponse à votre lettre du 31/07/2015, en référence, reçue le 04/08/2015, nous vous communiquons les remarques et recommandations formulées par notre Assemblée en sa séance du 19/08/2015.

Le projet :

La demande vise l'agrandissement d'un hôtel de maître en style Beaux-Arts de 1911, dû à l'architecte Henri Pelsenner, qui se situe dans la zone de protection de l'immeuble d'angle classé, sis avenue Molière 210. Le bien est mentionné dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Commune (repris dans la notice sur l'avenue Molière).

Les principales interventions prévues par le projet sont :

- la reconstruction de la toiture tout en la surhaussant pour y intégrer un 2^e niveau habitable. Le versant avant de la toiture serait prolongé suivant la pente existante. La lucarne existante du versant avant serait conservée mais flanquée de deux nouveaux velux (1^e niveau de la toiture) ; une 2^e rangée de velux (2^e niveau de la toiture) serait ajoutée dans la partie surhaussée de ce versant. A l'arrière, la toiture serait étendue sur toute sa largeur sur 2 niveaux situées en recul par rapport à la façade arrière.
- la construction, en façade arrière, d'une extension au rez-de-chaussée.

La maison maintiendrait son affectation de logement unifamilial.

Avis de la CRMS :

- Extension du rez-de-chaussée :

La CRMS ne souscrit pas à la construction d'une annexe au niveaux du rez-de-chaussée, du côté du jardin. Elle constate, en effet, que cette extension porterait atteinte à la composition et la qualité architecturale de la façade arrière qui présente aujourd'hui une grande cohérence. Cette intervention conduirait, en effet, à la transformation lourde du rez-de-chaussée de la façade arrière: modification des baies existantes et suppression des 2 balustrades en demi-cercle qui se situent devant les baies latérales (et qui font face à une balustrade identique qui délimite l'accès vers les sous-sol). La CRMS constate, par ailleurs, que l'extension du rez-de-chaussée ne semble pas indispensable au bon fonctionnement du logement unifamilial et apporterait peu en termes de superficie.

- Surhaussement de la toiture :

La CRMS ne s'oppose pas au surhaussement de la toiture étant donné que le gabarit des immeubles voisins est déjà plus élevé et ***pour autant que le projet répond strictement aux règles urbanistiques en vigueur. Elle demande cependant d'améliorer le traitement du versant avant*** de la toiture surhaussée en tenant compte des remarques suivantes :

. les velux qui sont prévus de part et d'autre de la lucarne existante, dans le bas du versant avant, doivent être supprimés du projet. Ces éléments, qui risquent d'être visibles depuis l'avenue, dévalorisent, en effet, la qualité et la lisibilité de la lucarne d'origine.

. ***la rangée supérieure de velux devrait être supprimée du projet ou, au minimum, revue à la baisse, tant pour ce qui concerne le nombre que les dimensions de ces fenêtres***, et cela en raison de la visibilité de ces éléments depuis l'espace public. Au maximum un ou deux petites fenêtres s'inscrivant dans le plan de la toiture pourraient être acceptées. Dans ce cadre, il est à noter que la pièce (« atelier ») qui se situerait dans ce niveau des combles serait déjà très bien éclairée par la grande baie en façade arrière.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

J. VAN DESSEL
Vice-Président

c.c. : - B.D.U. – D.M.S. : Mme O. Goossens (+ par mail MM. Th. Wauters, H. Lelièvre, Mmes M. Muret, O. Goossens, L. Leirens, N. de Saeger) ;
- B.D.U. – D.U. : Mme V. Henry (+ par mail M. Fr. Timmermans).