

Commune d'IXELLES
Madame N. GILSON
Chaussée d'Ixelles, 168
B - 1050 BRUXELLES

Vos réf. : 7B/PU/VM/LVD/2015/501 (corr. Mme L. Van Dam)
Nos réf. : AVL/KD/XL-2.540/s.587
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 13 mai 2016.

Madame l'Echevine,

Objet : IXELLES. Rue des Mèlèzes. Rénovation et transformation d'une habitation.
Demande de permis d'urbanisme. **Avis de la CRMS**

En réponse à votre lettre du 11 avril 2016 sous référence, reçue le 14 avril, nous vous communiquons les **remarques** émises par notre Assemblée, en sa séance du 11 mai 2016, concernant l'objet susmentionné.

Le statut de la demande (demande de permis d'urbanisme ou demande de permis unique) dépend de l'importance des travaux prévus, comme expliqué ci-dessous. Telle que la demande de permis est formulée pour l'instant, elle devrait être traitée en demande de permis unique car **elle modifiera la stabilité du mur mitoyen de l'immeuble classé** situé immédiatement à droite de la parcelle concernée, ce qui implique de recommencer la procédure.

Dans un souci d'efficacité, la CRMS propose plutôt de diminuer légèrement l'ampleur des travaux prévus en sous-sol de manière à ce que la présente procédure puisse être poursuivie.

La demande de permis d'urbanisme concerne une maison néoclassique de belle allure, édifée en 1908, mitoyenne avec la maison personnelle d'Adrien Blomme édifée à l'angle de la rue des Mèlèzes et sise 205 rue Américaine (classée en totalité comme monument par AG du 05/06/1997).

A noter que l'actuel garage de cette maison abritait à l'origine les bureaux et l'atelier du célèbre architecte (la baie de fenêtre a été agrandie en porte de garage).

Les travaux prévus concernent les interventions suivantes :

- 1/ l'aménagement de la cave pour y installer un espace wellness ;
- 2/ le réaménagement de la cuisine existante au rez ;
- 3/ le réaménagement des séjours au 1^e étage ;
- 4/ le réaménagement du 2^e étage ;
- 5/ le remplacement de tous les châssis.

La CRMS a émis deux remarques principales sur le projet :

*- Tels que proposés aujourd'hui, les travaux impliquent une reprise en sous-oeuvre du mur mitoyen de la maison classée **nécessitant une procédure de demande de permis unique**, sauf si l'impact des travaux proposés en cave le long du mitoyen était réduit en renonçant à l'approfondissement de l'étroite travée du hammam (il s'agit de la totalité de la travée de l'ancien escalier).*

- Il existe une contradiction entre les travaux de restauration/adaptation des châssis préconisés et les dessins qui montrent leur remplacement systématique par des châssis oscillo-battants. La CRMS insiste pour que leur maintien soit favorisé en raison de l'intérêt de la maison mitoyenne mais aussi surtout de leur qualité et de leur état permettant d'améliorer significativement leurs performances.

Même remarque pour la façade arrière pour laquelle il n'est pas précisé si des travaux sont prévus aux châssis.

Avis détaillé de la CRMS sur l'ensemble des travaux

1/ Aménagement de la cave pour y installer un espace wellness

L'espace wellness comprend une salle de sport, un jacuzzi et un hammam.

Ces travaux impliquent les interventions lourdes suivantes :

- L'abaissement du niveau de la dalle de sol de 33cm implique un creusement de l'ordre de 60 cm au minimum. **Il s'agit d'une intervention délicate par rapport aux fondations existantes et, en particulier, par rapport aux fondations des murs mitoyens. Tels que proposés, ces travaux auront un impact sur la stabilité et la bonne conservation de la maison classée mitoyenne. La CRMS attire l'attention de la commune sur cette question qui est d'autant plus préoccupante que la demande n'est accompagnée d'aucune étude de stabilité et que certaines des interventions proposées sur les structures du n° 3 rue des Mélèzes semblent nettement sous-dimensionnées. Une étude de stabilité minutieuse doit impérativement compléter ce dossier. Par ailleurs, la CRMS demande de renoncer à l'abaissement du niveau des caves dans toute la travée de l'actuel escalier.**
- L'abaissement du sol demandait l'adaptation de l'escalier existant. L'auteur de projet a préféré garder l'escalier existant à partir du rez et réaliser un nouvel escalier vers le sous-sol afin de limiter les interventions sur l'escalier existant. La CRMS ne s'est pas opposée à ce parti. **Elle pose toutefois la question de sa nécessité si le niveau de cette partie des caves n'est pas approfondi, comme demandé ci-dessus.**
- La démolition de plusieurs murs porteurs est demandée pour réaliser de plus grandes baies. En sous-sol, cette intervention est facilitée par l'ajout de 2 colonnes portantes intégrées dans les 2 baies. La section de ces colonnes semble toutefois très faible. **Une étude de stabilité doit préciser cet aspect.**
- L'intervention demande aussi la suppression des 2 cheminées du sous-sol (la cheminée de la cuisine semble déjà enlevée). La CRMS préconise généralement le maintien de ces éléments qui peuvent contribuer à la ventilation efficace des locaux mais elle ne fait pas l'impasse sur ces travaux.

2/ Réaménagement de la cuisine existante au rez

Pas de remarque car la cheminée dans cette zone semble déjà démontée.

3/ Réaménagement des séjours au 1^e étage

Pas de remarque.

4/ Réaménagement du 2^e étage

La nouvelle organisation des locaux réduit drastiquement la flexibilité du plan. Pour des raisons de commodité de la distribution, il serait préférable de conserver l'accès direct de la salle de bain à partir du palier plutôt que d'obliger de passer d'abord par le dressing puis par la chambre à coucher pour y parvenir.

5/ Adaptation des châssis en façades avant

Le projet concerne **le maintien des châssis en y insérant des doubles vitrages. La CRMS approuve ce principe.** Toutefois, les plans restent à préciser : les coupes horizontales ne correspondent pas aux coupes verticales (double vitrage dans l'une et pas dans l'autre).

Contrairement aux plans de détails et aux intentions déclarées, les plans globaux de façade montrent des châssis oscillo-battants. Ceci postule le remplacement systématique des châssis, en contradiction avec le parti d'intervention décrit. La CRMS n'y souscrit pas. Elle demande le maintien des châssis existants en y insérant un vitrage plus performant. A ce propos, elle signale qu'il existe maintenant du verre feuilleté isolant, plus aisément adaptable aux profils des châssis anciens.

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

Secrétaire-adjointe

Présidente

c.c. : B.S.D. – D.M.S. : Mme O. Goossens ; B.S.D. – D.U. : M. M. Briard ; Commune : Mme L. Van Dam (par mail).