

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

B - 1050 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/réf. : 7B/PU/AC/SE/2016/164 (Corr. : M S. Etori)
N/réf. : JMB/XL-2.545/s.590
Annexe : 1 dossier

Madame l'Echevine,

Objet : IXELLES. Rue Defacqz, 32.
Transformation et extension d'une maison avec surhausse.
Avis de la CRMS

En réponse à votre lettre du 1^{er} juillet 2016 sous référence, reçue le 1er juillet, votre demande a été portée à l'ordre du jour de la séance de la CRMS du 6 juillet 2016.

Contexte du bien

La demande concerne une maison entre mitoyens, de style néo-classique datant de la fin 19^{ième} siècle. Inscrite à l'Inventaire du Patrimoine architectural, elle forme un ensemble de composition symétrique avec le n° 34. Actuellement l'immeuble comprend un commerce au rez-de-chaussée, un appartement sur deux étages, un niveau de grenier ainsi qu'un niveau sous combles inexploité.

Le dossier

La demande porte sur l'aménagement d'un commerce sur trois niveaux (caves, rez-de-chaussée, +1) et de deux duplex (respectivement aux +2/+3 et aux +4/+5) avec surhausse d'un étage pour s'aligner au voisin de gauche (n° 30). Il prévoit également l'agrandissement de l'immeuble par l'arrière au niveau du rez-de-chaussée (pour former une toiture verte au premier étage) et, en partie, au premier étage.

La façade arrière serait remaniée. En façade avant, la nouvelle toiture à versant s'alignerait sur celle du n° 30. La façade du niveau supplémentaire serait en retrait d'un mètre par rapport au plan de la façade existante. Le débordement de toiture ainsi créé serait dès lors soutenu par deux paires de colonnes (dont il n'est fait mention ni du matériau ni de la teinte). La corniche serait maintenue. Une seconde corniche à modillons viendrait marquer le bas de versant de la nouvelle toiture (en tuiles rouges). La façade avant, actuellement de ton orangé serait repeinte en blanc/gris RAL 9002. La corniche serait peinte en gris foncé, les châssis et la porte d'entrée également (il n'est pas précisé si ceux-ci sont récupérés ou neufs). Le soubassement serait maintenu en pierre bleue.

A l'intérieur, la circulation principale serait maintenue.

Outre la surhausse et les remaniements arrières, la volonté de densification du bien induit plusieurs modifications :

-Le niveau des caves est amplement exploité pour le commerce et ne propose plus d'espaces de stockage individuel pour les appartements. Seul un espace commun de 9,5 m² ainsi qu'un espace pour les compteurs seraient encore disponibles en cave ainsi qu'un espace commun à l'entresol du premier étage ;

- La grande pièce de vie à rue au premier étage serait cloisonnée pour former deux bureaux (idem pour la pièce centrale) ;
- La création de deux duplex impliquerait la mise en place d'escaliers en colimaçons au sein des appartements ;
- Un cloisonnement de la cage d'escalier principale serait créé au deuxième étage ;
- Le palier au deuxième étage serait supprimé.

Avis de la CRMS

La CRMS estime que le programme est trop conséquent par rapport aux caractéristiques d'une maison bruxelloise de style néoclassique. Certaines options concourent à la dévalorisation du bien tant dans ses qualités spatiales que de lecture de la façade avant, notamment la perte de relation avec la maison voisine qui lui est symétrique.

Ainsi, la CRMS plaide pour un programme moins invasif. Elle prône le maintien d'un commerce uniquement au rez-de-chaussée et, dès lors, le maintien d'un niveau de caves (pour partie en tous les cas) et d'une affectation de logements au sein des étages.

Le troisième étage, actuellement réservé à des espaces de grenier pourrait être utilement exploité. A l'arrière, l'immeuble peut être étendu, notamment via un réaménagement de toiture (par exemple grâce à de grandes lucarnes), mais pas via une surhausse telle que dessinée dans le projet.

Par ailleurs, la CRMS plaide pour le retour à une couleur de façade conforme aux teintes qui caractérisent l'architecture néoclassique. Ainsi la corniche et les menuiseries seront de la même teinte que l'enduit de façade.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire adjointe

S. DE BORGER
Vice-Président

c.c. : SPRB – D.M.S. : Mme O. Goossens
SPRB – D.U. : M M. Briard