



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Commune d'Ixelles
Service de l'Urbanisme
Monsieur Yves Rouyet
Echevin de l'Urbanisme
Chaussée d'Ixelles, 168
B - 1050 BRUXELLES

V/Réf. : CIT/URB/AS/2019/395 (corr. : Stéphane ETORI)

N/Réf. : AA/MB/IXL20627_661_Macau_33

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 08-10-2020

Objet : IXELLES. Avenue Guillaume Macau, 33.
Demande de permis d'urbanisme portant sur le réaménagement et l'extension d'une maison unifamiliale

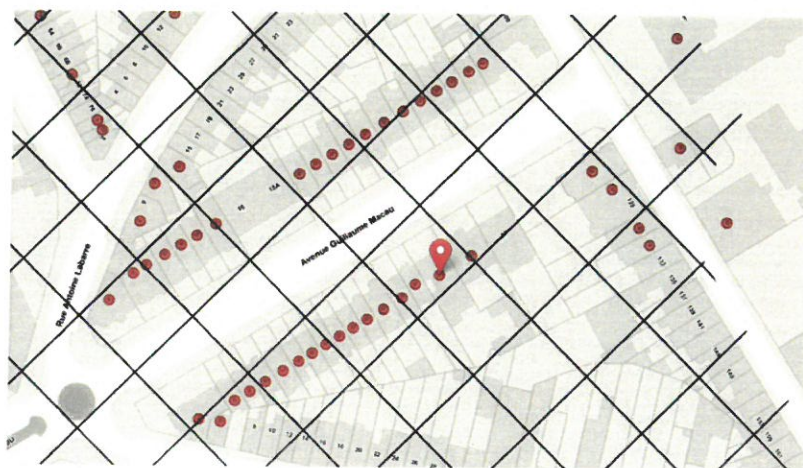
Avis de la CRMS

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 26/08/2020, reçu le 03/09/2020, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 23/09/2020.

Étendue de la protection

Le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural et est compris en ZICHEE au PRAS.



Historique, description du bien et intérêt architectural, urbanistique et historique

L'immeuble est un imposant et majestueux hôtel particulier de style Beaux-Arts, conçu par l'architecte Ernest Delune en 1910. La façade est constituée d'une élévation de trois niveaux, rythmés par des pilastres à chapiteaux corinthiens en trois travées et parée de pierre blanche. Les menuiseries de la façade avant ont été conservées. Les fenêtres sont ordonnancées; elles sont en plein cintre au premier étage, et à arc surbaissé au rez-de-chaussée ainsi qu'au deuxième étage.. La travée axiale est devancée par des balcons de taille dégressive, celui du premier étage est muni d'un garde-corps en pierre et celui du deuxième d'un garde-corps en ferronnerie. La toiture est mansardée et est précédée d'une balustrade, interrompue dans l'axe par une monumentale lucarne en pierre. L'immeuble est également pourvu d'une porte cochère qui s'ouvre sur un couloir conduisant à des écuries dans le jardin. En façade avant, tout comme l'ensemble des biens de cette artère, la propriété présente un jardinet à rue clôturé de grilles.

1/6

Outre son intérêt architectural, il possède par ailleurs un intérêt urbanistique indéniable. Son implantation dans l'Avenue Guillaume Macau, artère tout à fait stratégique en tant que perspective urbaine perpendiculaire aux étangs, à l'articulation des deux bassins dont le fond de perspective donne sur l'hôpital. Par ailleurs l'immeuble forme, avec l'ensemble des habitations voisines, une enfilade remarquable par l'harmonie et la grande cohérence architecturale qui s'en dégagent. Il participe par ces aspects à la conception paysagère et pittoresque du quartier des étangs d'Ixelles.



A gauche : l'hôtel particulier. Source : www.irismonument.be

A droite : vue en perspective de l'Avenue Guillaume Macau. En fond de perspective se situe l'ancien hôpital. Source : Google Street View

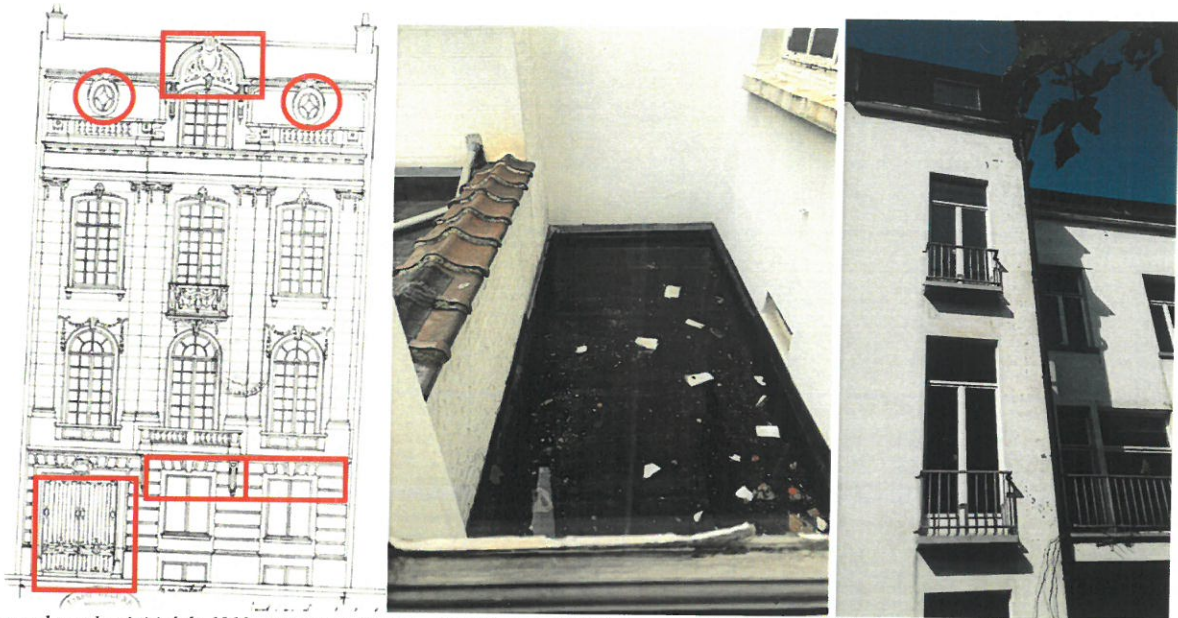
La famille Delune (entrepreneurs et architectes), a joué un rôle important dans le développement du quartier des étangs d'Ixelles, par l'acquisition de plusieurs parcelles et la construction d'un grand nombre d'immeubles, notamment avenue Guillaume Macau n°45 et dans les rues adjacentes (une grande partie de la rue de la Vallée, rue du Lac, rue Vilain XIII, avenue du Général de Gaulle, chaussée de Boondaël, etc...)

Etat de conservation

A l'analyse des plans du permis de 1910 joints à la demande et sur base d'une visite des lieux effectuée le 18 septembre 2020, on note que la façade existante présente de légères différences avec l'élévation de 1910. Mais il semblerait que cela soit des modifications apportées lors de la réalisation, et donc que la construction n'ait pas été mise en œuvre exactement selon les plans initiaux. L'immeuble a subi peu de transformations depuis sa construction et est globalement en très bel état de conservation ; la maison a conservé sa volumétrie, les divisions de ses espaces intérieurs et beaucoup de ses décors intérieurs. Les anciennes écuries ainsi que le porche et l'entrée cochères semblent n'avoir connu aucune modification substantielle. Parmi les transformations identifiées (avec autorisation ?), on note :

- l'ajout d'une annexe le long du mitoyen droit sur toute la hauteur de l'immeuble ;
- le remaniement des pièces de service du rez-de-chaussée arrière (anciennes cuisine et laverie)
- l'ajout d'une terrasse au 1^{er} étage ;
- la modification de la toiture : le profil en légère double pente a été transformé en toiture quasi plate

Des infiltrations, dues à une mauvaise évacuation des eaux de pluie, au niveau de la toiture (en décaissé) qui couvre la cage d'escalier principale ont occasionné des dégradations importantes dans la maison mais également à l'habitation voisine. A ce jour des mesures conservatoires provisoires précaires ont été prises par l'application d'un recouvrement en roofing au-dessus du lanterneau.



A gauche : plan initial de 1910 - extrait du dossier - annoté par la CRMS. En rouge les éléments différant entre le plan et la réalisation.
Au Centre : la toiture au dessus de la cage d'escalier principale. Photo du propriétaire de l'immeuble, transmise à la CRMS.
A droite : L'annexe ajoutée sur toute la hauteur le long du mitoyen droit. Photo CRMS.

Analyse de la demande

La demande vise à rénover et remettre en état l'hôtel particulier, avec l'intention d'en respecter les éléments d'origine. L'affectation originelle de maison unifamiliale est maintenue. Les modifications demandées sont les suivantes :

- Modification de la circulation verticale :
 - Suppression de l'escalier de service, afin d'y placer un ascenseur desservant tous les étages depuis les caves jusqu'au 3^e étage. L'ascenseur actuel situé dans l'annexe arrière serait par conséquent supprimé ;
 - L'escalier principal, éclairé par un lanterneau, desservant actuellement le bel étage, serait prolongé vers le haut jusqu'au 3^e étage ; le lanterneau serait supprimé et la dent creuse le long du mitoyen serait comblée ; il serait complété vers le bas d'un nouvel escalier, pour relier le rez-de-chaussée et les caves.

Le souhait est de rationaliser la circulation verticale dans une seule trémie principale de la cave aux étages et de déplacer l'ascenseur actuel ;



A gauche : Vue sur l'escalier de service depuis le rez-de-chaussée. Le projet prévoit sa démolition en vue d'y placer un ascenseur.
A droite : l'escalier de service au deuxième étage. Le projet prévoit de démolir l'espace à droite de l'escalier afin de prolonger l'escalier principal. Photos CRMS



A gauche : vue sur l'escalier principal depuis le rez-de-chaussée. Photo tirée du dossier.

Au centre : vue sur le lanterneau de l'escalier principal depuis le palier intermédiaire qu'il est prévu de supprimer pour prolonger la cage d'escalier. Cette photo a été prise avant les travaux provisoires d'étanchéité. Actuellement, le lanterneau est recouvert de roofing, la lumière ne pénètre plus dans la cage d'escalier. Photo tirée du dossier.

A droite : vue aérienne sur l'arrière du bien. On peut apercevoir la dent creuse qu'il est projeté de combler par le prolongement de l'escalier principal.

- Au rez-de-chaussée, aménagement d'un espace wellness, avec hammam et jacuzzi dans l'espace sous terrasse ;
- Au bel étage, pas d'intervention structurelle, remise en état des décors existants et réaménagement de la cuisine et de locaux de services ;
- Aux 2^{ème} et 3^{ème}, le projet prévoit d'importants remaniements (nouvelle dalle, modifications des cloisons, interventions en toiture) en vue de créer une master-bedroom et une chambre au 2^{ème} et trois autres chambres au 3^{ème} étage ;
- En façade arrière, modification et recomposition des baies à tous les niveaux, remplacement des châssis bois par des châssis neuf en aluminium gris, et placement d'un garde-corps vitré en terrasse ;
- Aménagement des écuries et de la sellerie, en espace d'exposition au rez-de-chaussée et logement pour concierge à l'étage ;
- Ajout d'un auvent en verre sur les écuries en « L », en lieu et place du « squelette » en acier ;
- Restitution à l'identique de la ferronnerie du jardin et de l'aménagement paysager avec motif circulaire des plans de 1910 ;



A gauche : vue sur les écuries depuis le 1^{er} étage. La structure métallique sera remplacée par un auvent en verre. Photo CRMS.

A droite. Motif circulaire des aménagements du jardin et dans les plans de 1910. Image tirée du dossier.

Avis

Bien que l'immeuble ne soit pas classé, il s'agit d'un **patrimoine de grande qualité en très bel état de conservation**, qui demande une intervention soignée et respectueuse de l'esprit recherché par l'architecte Delune. En ce sens, la volonté exprimée par le demandeur de redonner cohérence à l'ensemble et de restaurer les éléments d'origine est à souligner positivement. Le maintien du programme initial est également une plus-value car il permet de conserver l'organisation initiale de l'hôtel.

Il s'agira de **restaurer au maximum tous les éléments de finition et les décors d'origine** – le sol en brique du porche d'entrée, le sol en mosaïque au rez-de-chaussée, les planchers, les menuiseries, les quincailleries, les nombreuses portes en bon état pouvant être récupérées, les manteaux de cheminée, la toile représentant une scène champêtre au 1^{er}, les plafonds moulurés, les motifs décoratifs de la façade avant, ... Les châssis en bois en façade avant seront conservés avec leurs croisillons. La CRMS s'en réjouit

Cependant le projet apporte des modifications importantes au **système de circulation verticale**, la suppression de l'escalier de service, son remplacement par un ascenseur et le prolongement de l'escalier principal depuis le bel-étage jusqu'au 3^{ème} étage. Cela constitue un **écart majeur par rapport à la conception de l'hôtel de 1910**. La cage d'escalier principale doublée par un escalier de service est un **élément typologique essentiel des maisons prestigieuses de cette époque**. La double circulation, permettait en effet de desservir distinctement les pièces de réception par l'escalier principal – destiné à être vu et mis en valeur (spatialité, décoration, lumière zénithale, ...) des locaux de service ou plus intimes (combles, pièces d'eaux, chambres, ...) par l'escalier secondaire, plus utilitaire et dès lors moins spacieux et ouvragé. Cette double circulation est un élément essentiel de la composition et de la maison qui lui confère sa valeur patrimoniale incontestable que la nouvelle cage d'escalier telle que prévue dans le projet perturberait de manière fondamentale. Outre la logique des circulations, le lanterneau et la luminosité dans la cage d'escalier participent à son prestigieux décorum qu'il serait regrettable de voir disparaître. **La CRMS est donc défavorable aux modifications proposées au niveau des circulations et demande que l'escalier principal, le secondaire et l'implantation de l'ascenseur ne soient pas modifiés.**

Pour les **pièces du 2^{ème} étage**, affectées à l'origine aux chambres, elles présentent en toute logique des décors moins majestueux que le bel étage, puisque la foison des décors est, dans les hôtels particuliers, dégressive en fonction des niveaux et des affectations. Vu que les lieux sont dans un bel état de conservation tel, la CRMS recommande d'en conserver les caractéristiques principales : **il s'agira de conserver les cloisons intérieures afin de maintenir les divisions et la typologie** de ces chambres, et particulièrement pour les pièces à rue qui présentent des moulures au plafond et des manteaux de cheminée en marbre.

En façade arrière, **les modifications des baies de fenêtres ne sont pas encouragées**. Les élargissements prévus, les modifications de proportion au 2^{ème} étage et l'utilisation d'aluminium perturberont inévitablement la façade ancienne, tant dans ses proportions que dans sa matérialité, d'autant que les nouvelles baies n'apportent pas de réelle plus-value en termes de luminosité. Pour ce type de bien, la conservation et la restauration des châssis anciens devrait être l'option à retenir voire un remplacement à l'identique en bois si l'état de conservation ne permet pas une restauration. **L'abaissement de la baie centrale au 1^{er} étage** pour créer un accès direct à la terrasse **peut être accepté**. Toutefois, un garde-corps métallique sobre et mieux intégré au style de la maison devrait être installé plutôt qu'un garde-corps en verre dissonant avec la stylistique.

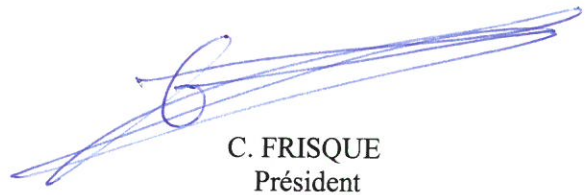
La **transformation des anciennes écuries est possible** mais les baies en demi-cercle caractéristiques devraient conservées, et les différentes menuiseries extérieures rester en de bois. L'auvent en verre prévu pour couvrir la cour devrait être réalisé en structure métal la plus fine possible (acier ?), pour alléger le dispositif et de ce fait maintenir la lisibilité de la façade des écuries.

L'arbre présent dans le jardin arrière étant de très belle stature, il devrait être maintenu.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. BUP-DPC : M. Kreutz et H. Lelièvre ; M. Badard ; C. Vandersmissen
BUP-DU : M. Briard, V. Henry ;
Commune : P. Cardinal (patricia.cardinal@ixelles.brussels)