



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/PU2020/465 (gestionnaire : Mme F. FICHEROULLE)

N/Réf. : GM/IXL20643_PU_Prince_Royal_94

Bruxelles, le 31/08/2021

Annexe : /

Objet : IXELLES. Rue du Prince Royal 94. Étendre et rehausser une maison unifamiliale, aménager des terrasses, construire un pavillon en intérieur d'îlot, abattre 4 arbres à haute tige. Demande de permis d'urbanisme.

Avis de la CRMS

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 16/07/2021, nous vous communiquons *l'avis défavorable* émis par notre Assemblée en sa séance du 25/08/2021.



Le bien concerné par la demande est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (<https://monument.heritage.brussels/fr/buildings/19321/>). Il s'agit d'une maison bourgeoise en style Beaux-Arts, construite par l'architecte Ev. Gouvaert en 1916 à la place d'une maison néoclassique.

La demande porte sur la transformation de la maison unifamiliale afin d'y aménager 3 logements duplex (2 à 3 chambres). Les principales interventions prévues sont :

- en façade avant, le déplacement de la porte d'entrée, actuellement située dans la travée centrale, vers la travée latérale de gauche. Il s'agirait de la disposition de la maison néoclassique qui existait sur la parcelle avant la transformation de 1916.
- la surhausse de la maison : le profil de la toiture est modifiée pour créer un étage complet au niveau des combles; la nouvelle toiture serait végétalisée;
- la reconstruction de la façade arrière et la création de nouveaux volumes;
- la suppression de la cage d'escalier et la création d'un nouveau noyau de circulation verticale (escalier et ascenseur) ;
- A l'intérieur, la 'reproduction à l'identique' de certains décors et de conserver 2 cheminées (rez et +1) et certaines moulures.

Le projet prévoit par ailleurs la construction d'un pavillon en intérieur d'îlot (110 m²) pour abriter un 4^e logement (extension du logement du rez?). Cette construction en intérieur d'îlot irait de pair avec le réaménagement complet du jardin (avec modification du relief) et l'abattage de 4 arbres à haute tige (érable, araucaria, if et thuya). On conserve plus de 50% de la superficie de pleine terre mais le taux d'imperméabilisation est considérablement augmenté (de 26% à 42 %).



Axonométrie extrait du dossier de demande

Avis CRMS

La CRMS ne peut souscrire au projet en raison de la lourdeur des interventions qui dénaturerait cette maison reprise à l'inventaire et relevant un intérêt patrimonial. En effet, prises ensemble, les différentes interventions projetées s'apparentent quasi à du façadisme. En effet, les travaux prévus n'incluent pas seulement la reconstruction complète du noyau de circulation verticale, de la façade arrière et de la toiture, mais également la construction de nouvelles caves et donc la reprise en sous-œuvre de la maison. Seule la travée à rue et quelques murs porteurs semble peut-être échapper à la démolition. Des intérieurs, qui ne sont d'ailleurs pas documentés dans la demande, seuls quelques éléments dispersés (2 cheminées et quelques moulures) seraient conservés et quelques autres décors 'reproduits à l'identique'.



Coupes des situations existante et projetée – documents extraits du dossier de demande.

De manière concrète, la CRMS se prononce comme suite sur les interventions projetées :

- Pour ce qui concerne la façade à rue, le projet est respectueux de la situation existante. La seule transformation prévue est le déplacement de la porte d'entrée centrale vers la travée de gauche. Si cette intervention rompt avec la symétrie de la façade en style Beaux-Arts, elle semble en revanche logique par rapport à l'aménagement intérieur et notamment l'implantation de la cage d'escalier existante. La CRMS ne serait donc pas à priori opposée à cette modification si elle cadrerait dans une opération de rénovation plus raisonnable.

En revanche, la CRMS est opposée à la création d'une terrasse rentrante dans la toiture avant car cet élément est étranger à la typologie de la maison.

- En ce qui concerne l'extension à l'arrière et la reconstruction de la façade arrière, la CRMS n'y est pas non plus favorable. La façade arrière présente en effet encore une typologie intéressante qui serait entièrement effacée.

- la Commission s'oppose à la démolition et le remplacement complet de la cage d'escalier existante. Elle demande de documenter cet escalier (date-t-il de la phase néoclassique ou de la transformation de 1916?) et de l'intégrer dans le projet. L'implantation d'un petit ascenseur pourrait être éventuellement envisagée dans des pièces secondaires. Par extension, la CRMS demande de mieux documenter

l'ensemble de l'intérieur de la maison et de préserver (plutôt de reconstruire) les éléments et décors présentant un intérêt sur le plan patrimonial.

- En ce qui concerne les interventions en intérieur d'îlot, la CRMS note la modification totale du relief du jardin et l'abattage de plusieurs arbres au profit d'un aménagement beaucoup plus rigide et minéral. Le relief existant, en pente douce, est intéressant et devrait être mieux préservé tout comme les arbres existants. Si la construction d'une maison arrière serait autorisée sur le plan urbanistique, celle-ci devrait donc mieux s'intégrer dans le jardin existant.

Pour conclure, la CRMS demande de profondément revoir le projet dans un plus grand respect de la maison existante dont les intérieurs doivent être mieux documentés. Si une division en plusieurs logements semble possible, le nouveau programme devrait pouvoir être réalisé en conservant davantage la maison et son jardin.

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



G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe



C. FRISQUE
Président

c.c. : mkreutz@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mbriard@urban.brussels ; vhenry@urban.brussels ;
patricia.cardinal@ixelles.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ;
urban_avis.advies@urban.brussels