



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/2020/128 (corr. : Stéphane Etori)

Réf Nova : 09/XFD/1745769

N/Réf. : GM/AH/IXL20636_677_PU_Couronne_25

Annexe : /

Bruxelles, le 27/08/2021

Objet : IXELLES. Avenue de la Couronne, 25. Demande de permis d'urbanisme portant sur la transformation, l'extension et la subdivision d'une école privée en cinq unités, dont 4 logements et 1 espace bureau.

Avis de la CRMS

Monsieur l'Echevin,

En réponse à votre courrier du 27/07/2021, reçu le 29/07/2021, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 25/08/2021.

Contexte patrimonial et demande

La demande concerne une maison de maître trois façades située 25 avenue de la Couronne, jouxtant le pont classé enjambant la rue Gray et comprise dans sa zone de protection. Le bien est repris à l'Inventaire du patrimoine architectural et est inscrit en ZICHEE au PRAS.



Façade avant et latérale.
© Urban.brussels



Carte postale ancienne (avant 1920). Coll Belfius.

Réalisée en 1886 et contemporaine de la construction du pont, la construction marque, avec la maison de même gabarit et de même expression qui lui fait face, le début d'une enfilade de maisons bourgeoises de même époque et même style. Elle s'inscrit dans un ensemble urbanistique très cohérent et fait partie intégrante de l'environnement urbain historique et du panorama remarquable que la différence de niveau très marquée offre sur la ville. Actuellement affecté en établissement scolaire, le bien est aujourd'hui dans les faits utilisé comme squat.

En sa séance du 21/06/2021, la CRMS s'était prononcée sur une première version du projet qui visait la rénovation et la subdivision du bien en six unités de logement avec modification du volume en façade arrière. La version actualisée, qui fait l'objet de la présente demande, prévoit le réaménagement en cinq unités, à savoir un espace de bureau au rez-de-chaussée, 2 logements en sous-sol ainsi que deux appartements aux étages +1 et +2. La demande vise les interventions suivantes :

- × la rénovation des façades, le remplacement des menuiseries en façades avant et latérale par des châssis en bois couleur blanche et l'installation d'une porte vitrée ;
- × le réaménagement intérieur avec maintien des circulations verticales, l'ajout d'un escalier en colimaçon en façade arrière donnant accès au jardin depuis de l'entresol du niveau +1,5, aménagé en local vélo ;
- × l'ajout d'une extension en façade latérale du niveau -1, surmontée d'une terrasse accessible depuis les bureaux du rez-de-chaussée ;
- × la surhausse de l'annexe au premier étage surmontée d'une terrasse aménagée au niveau +2 ;
- × l'augmentation de volume en toiture arrière (lucarne) et l'agrandissement des baies en façade arrière.



Façades avant, latérale et arrière, plans de projet joints à la demande

Avis

La CRMS encourage l'option de préserver les caractéristiques des façades très soignées et elle souscrit aux travaux de rénovation des éléments endommagés, qui devront être traités selon les règles de l'art. Dans ce cadre, elle demande de privilégier, dans la mesure du possible, la conservation, restauration et l'amélioration des châssis d'origine des façades avant et latérale, plutôt que de les remplacer. La Commission demande également d'opter pour une porte d'entrée pleine en bois architecturé, davantage adaptée au vocabulaire de l'architecture éclectique et mieux intégrée à la composition homogène du front bâti.

Concernant les modifications de volume, la Commission n'émet pas d'objections à la surhausse de l'annexe ni aux interventions en toiture, pour autant qu'elles s'organisent dans la continuité stylistique de l'immeuble (les détails d'exécution devront être particulièrement soignés pour garantir cet aspect). L'installation d'un escalier en colimaçon en façade arrière est a priori déconseillée en raison de son impact visuel important, et ne peut être acceptée que si l'ajout est réellement indispensable pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.



En revanche, la CRMS est fermement opposée à l'extension proposée en façade latérale, nécessitant le remodelage total du soubassement. En intervenant sur la modénature de la façade et en supprimant le bow-window par des larges baies, cette extension dénature la composition de la façade latérale. Cette transformation constituerait ainsi une perte pour l'intérêt intrinsèque de la maison, en même temps qu'elle modifierait les perspectives depuis le pont classé sur cette façade très visible, ce qui est inacceptable sur le plan patrimonial.

Photo de la façade latérale du -1, jointe à la demande

À remarquer aussi que l'extension suppose des interventions constructives lourdes, qui présenteraient un risque pour la stabilité de la maison au vu de son implantation en bordure du talus de la rue Gray (ouvertures créées au -1 et reprise de la façade latérale).

Pour éviter cette extension de volume au niveau -1, l'on devrait se limiter à aménager un seul logement en sous-sol plutôt que deux, ce qui serait également plus judicieux en termes d'habitabilité. La CRMS demande d'ajuster le programme en ce sens. Aux étages, la subdivision proposée permet de globalement conserver le dispositif en plan ainsi que la plupart des décors, et n'appelle donc pas de remarques sur le plan patrimonial.

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 ; stephane.etori@ixelles.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ;
mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; urban_avis.advises@urban.brussels