

**Administration communale
d'Ixelles
Commission de concertation
Chaussée d'Ixelles, 168
B – 1050 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 7/PU/21120 (corr. M. F. Letenre)
N/Réf : AVL/KD/XL-2.315/s.379
Annexes : 1 dossier + 7 plans

Messieurs,

Objet : IXELLES. Rue de la Concorde, 19-21. Transformation d'un hôtel de maître en cinq logements.

En réponse à votre lettre du 13 octobre 2005, en référence, reçue le 17 octobre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 9 novembre 2005, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

Le projet consiste à transformer en profondeur un double hôtel de maître (actuellement à usage de bureaux) en cinq appartements et à créer un parking souterrain prévu pour sept emplacements de voiture.

Construite avant 1932, cette imposante bâtisse de facture éclectique présente un intérêt patrimonial indéniable, tant par ses espaces intérieurs (vestibule d'entrée, paliers intermédiaires, salons, etc.) que par plusieurs éléments décoratifs (plafonds moulurés et peints, boiseries, moulures, cheminées, escaliers, rampes d'escalier, etc.), conservés essentiellement dans l'immeuble n° 21.

La CRMS estime positive la réhabilitation en logements de cette ancienne maison occupée par des bureaux. Toutefois, si elle ne s'oppose pas au principe de sa transformation en appartements, elle émet plusieurs recommandations vu l'importance des travaux et afin de conserver un maximum d'éléments d'origine dans les meilleures conditions qui soient :

Façades

- Le projet prévoit le maintien de la façade avant en pierre, à l'exception de l'insertion d'une porte de garage dans une baie existante afin de donner accès à un nouveau parking souterrain en intérieur d'îlot. Cet accès nécessite la démolition de l'allège et du châssis et son remplacement par une porte de garage. La CRMS demande de dessiner un modèle de porte de garage en bois à deux battants, dont le matériau et la finition seront de qualité égale à celle de la devanture actuelle. La porte basculante en tôle d'acier est en tout cas à exclure.

- Concernant les châssis, tant en façade avant qu'à l'arrière, la CRMS relève que de nouveaux châssis en bois seront placés. La Commission demande de dresser l'inventaire des châssis actuels et de privilégier, s'ils sont d'origine et si leur état le permet, leur réparation à leur remplacement systématique. En cas de remplacement, la C.R.M.S. conseille d'utiliser la même essence de bois que les châssis d'origine ou, au minimum, une essence présentant les mêmes qualités et de reproduire les divisions des châssis actuels.

- A toutes fins utiles, la CRMS rappelle qu'elle déconseille la pose d'un double vitrage qui risque de provoquer des problèmes de condensation. Elle préconise la pose d'un simple vitrage pour des raisons d'hygiène du bâtiment et dont l'aspect est plus satisfaisant dans ce type d'immeuble.

Aménagements intérieurs

- La visite des lieux a permis de constater que de nombreux éléments significatifs de cet hôtel de maître sont encore en place. Si les travaux envisagés porteront surtout atteinte à des espaces secondaires ou déjà remaniés, il convient de conserver ces éléments dans les meilleures conditions qui soient. L'ouverture complète de baies intérieures ou, à l'inverse, le cloisonnement des paliers, sont autant de pertes au niveau de l'intérêt spatial du bâtiment.

- D'autre part, l'installation d'une salle de bain (deuxième étage), par exemple, dans un espace dont le plafond est peint occasionnera des problèmes évidents de condensation qui altéreront ces décors. La CRMS demande d'être attentif à ce problème.

L'intérêt du bâtiment mérite qu'une attention particulière soit apportée à la restauration des éléments décoratifs en mauvais état. La CRMS invite l'auteur de projet à prendre contact avec la Direction des Monuments et des Sites qui possède une liste de restaurateurs agréés pour mener à bien ce type de mission.

Parking souterrain

- Le parking prévu en sous-sol constitue un risque de déstabilisation pour l'édifice. Le chantier nécessitera une manutention énorme au travers du bâtiment. Il est dès lors primordial de disposer de toutes les garanties nécessaires concernant la stabilité ainsi que sur le mode opératoire proposé avant de réaliser une telle entreprise.

- A cet égard, la CRMS demande de limiter le nombre d'emplacements de parking, soit maximum un par logement, afin de réduire le plus possible l'intervention en sous-sol.

- Les arbres en fond de propriété seront maintenus afin de préserver un rideau de verdure avec la parcelle en vis-à-vis.

- La C.R.M.S. demande d'étudier la possibilité d'intégrer la construction en bois et les éléments en rocaille encore en place dans le jardin qui contribuent au caractère pittoresque de ce jardin de ville.

En conclusion, si la CRMS ne s'oppose pas au principe de la transformation de la maison, elle craint que la densification du programme ne porte atteinte aux éléments significatifs du bâtiment. Bien qu'il ne soit pas protégé, celui-ci présente un intérêt patrimonial évident. La CRMS invite l'auteur de projet à prendre conseil auprès de la DMS pour assurer la meilleure conservation possible des éléments les plus remarquables.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président