

COMMUNE D'IXELLES
7è Direction URBANISME
Monsieur W. DECOURTY
Chaussé d'Ixelles, 168
1050 IXELLES

V/réf. : 7/pu/26099
N/réf. : AVL/CC/XL-2.293/ s.402
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : IXELLES. Rue du Châtelain, 49.
Changement d'affectation de bureaux en logements. Aménagement de 5 appartements.
(Correspondant : F. LETENRE)

En réponse à votre demande du 3 novembre 2006, sous référence, réceptionnée le 13 novembre, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 6 décembre 2006, concernant l'objet susmentionné.

La maison concernée (R+2+T) est mitoyenne à l'habitation personnelle de l'architecte Antoine Pompe, sise au n°47 et classée comme monument par AR du 5 juin 1993.

Pour mémoire, la Commission a déjà été consultée, en septembre dernier, sur un projet de transformation/réaffectation de cette même maison en 2 appartements. Les interventions prévues étant minimales et respectueuses de la structure de la maison, la Commission avait émis un avis favorable sur le projet, sous réserve que les nouvelles terrasses ajoutées en façade arrière présentent un encombrement le plus limité possible.

Le projet actuel repose sur un programme beaucoup plus conséquent que le précédent puisqu'il prévoit l'aménagement de 5 appartements en lieu et place des 2 prévus initialement. Les transformations qui en découlent sont également beaucoup plus lourdes et radicales puisqu'elles induisent :

- la démolition de l'imposante cage d'escalier en bois existante et son remplacement par un nouvel élément orthogonal incluant, en son centre, un ascenseur ;
- la démolition de nombreux murs et cloisons pour un réagencement spatial complet de tous les étages ;
- la construction d'une annexe en façade arrière ;
- la perte totale ou partielle de nombreux éléments de décor de qualité, induite par toutes ces transformations et surtout par l'aménagement des deux duplex entre le sous-sol et le rez-de-chaussée : celui-ci entraîne en effet la disparition de cheminées d'apparat, mosaïques, parquets, lambris, moulures de plafonds, etc. dans les très belles pièces du rez-de-chaussée.

La Commission ne peut en aucun cas encourager la réalisation de ce projet dont le programme a été élaboré en dépit des qualités spatiales et patrimoniales intrinsèques du bien et dont la conséquence directe sera la perte de très nombreux éléments qui participent de l'intérêt du bâtiment.

Elle recommande avant tout le maintien de la cage d'escalier actuelle, assez spectaculaire, qui constitue l' « événement » de la maison, ainsi que la réduction du nombre d'unités de logement permettant de conserver tous les éléments de décor de qualité. Elle renvoie, pour cela, le maître d'œuvre au précédent projet qu'elle estimait beaucoup mieux adapté au potentiel de la maison. En tout état de cause, elle demande que les pièces du rez-de-chaussée soient absolument conservées telles quelles en raison de leur grand intérêt et de la qualité de leur décor.

La réduction du nombre de logements et donc la création d'unités de logements plus vaste permettrait également d'éviter la construction de la nouvelle annexe arrière. Quant à la nouvelle terrasse aménagée au 3^{ème} étage, la Commission demande de vérifier sa conformité avec les réglementations en matière de vues et de privacité.

Enfin, en ce qui concerne les châssis, la Commission se réjouit de leur maintien et de leur restauration. Elle invite cependant l'auteur de projet à la plus grande prudence en ce qui concerne le placement de doubles vitrages dont les conséquences, dans le bâti ancien, peuvent être néfastes tant pour le bâtiment que pour ses occupants (condensation, moisissures, etc.).

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. - A.A.T.L. – D.U.