

**COMMUNE D'IXELLES**  
7è Direction URBANISME  
Madame Nathalie GILSON  
Echevine de l'Urbanisme  
Chaussée d'Ixelles, 168  
1050 IXELLES

V/réf. : 7B/PU/0017  
N/réf. : AVL/CC/XL-2.378/s.427  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : IXELLES. Rue des Mélèzes, 8. Transformation d'une maison de maître.  
Demande de permis d'urbanisme.  
(Dossier traité par : Mme P. Cardinal)

En réponse à votre demande du 2 janvier 2008, sous référence, réceptionnée le 8 janvier, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques et recommandations** émises par notre Assemblée, en sa séance du 23 janvier 2008, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne la transformation d'une imposante maison de maître inscrite au projet d'inventaire du patrimoine monumental (construite avant 1932). Elle est située dans la zone de protection de l'ancienne habitation de l'architecte Adrien Blomme située au n°205 et classée comme monument par arrêté du 06/06/1997. L'arrière de la parcelle concernée par la demande jouxte également le parc Tenbosch, inscrit à l'inventaire l'égal.

La demande porte sur la réaffectation de la maison de maître, actuellement occupée par 4 appartements et un studio, en logement unifamilial tel qu'à l'origine. Malgré ce programme allégé et les dimensions importantes de la maison, le projet envisage une extension arrière de 1,40 mètres nécessitant le renouvellement d'une grande partie de la façade arrière. Différentes interventions et transformations sont également prévues en façade à rue telles que le déplacement de l'entrée et l'agrandissement de la porte de garage ainsi que le remplacement de tous les châssis.

La Commission est favorable à la réoccupation de la maison en logement unique. Elle émet cependant certaines questions, remarques et recommandations concernant les transformations et travaux de rénovation prévus qui risquent de porter atteinte à la valeur patrimoniale de la maison et compromettre sa bonne conservation.

#### 1. Extension arrière

En regard des dimensions déjà conséquentes de la maison, la Commission s'interroge sur la nécessité et l'opportunité de cette extension de 1,40 m au niveau du rez, des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages. L'ampleur des travaux qu'elle suppose (notamment le renouvellement d'une grande partie de la façade arrière et de tous les décors intérieurs) semble, en effet, disproportionnée par rapport au gain spatial qu'elle est censée apporter. L'intérieur n'étant pas documenté par le dossier, la Commission ne peut cependant évaluer cet aspect du dossier. Elle demande à la Commune d'y être attentive.

#### 2. Modification en façade avant

Le projet envisage de « replacer » la porte d'entrée sous la loggia afin de « retrouver une symétrie » et résoudre des impératifs fonctionnels. Or, les finitions du parement en pierre bleue montrent clairement que la porte d'entrée n'a jamais été localisée au centre du rez-de-chaussée comme le laisse supposer la note explicative du projet. La Commission s'interroge dès lors sur le bien-fondé de cette intervention qui apparaît aussi superflue que compliquée sur le plan de la mise en œuvre : interventions délicates au niveau du parement en pierre bleue, nécessité de réaliser une nouvelle grille en fer forgé (identique à l'ancienne mais de plus grandes dimensions) pour la porte-fenêtre qui va remplacer la porte d'entrée actuelle, réalisation d'un châssis pour cette nouvelle fenêtre (du même type que la porte d'entrée), etc. Par conséquent, la Commission estime cette intervention lourde et peu pertinente.

### 3. Remplacement des châssis

Afin de renforcer l'isolation de la maison, le projet prévoit de remplacer tous les châssis existants en bois par de nouveaux, « à l'identique », également en bois mais dotés de doubles vitrages.

Bien que les documents joints à la demande ne permettent pas d'évaluer l'intérêt ni l'ancienneté des châssis en bois présents en façade avant, la Commission observe en règle générale que les menuiseries et châssis anciens présentent des qualités de bois et de mise en œuvre que les éléments neufs actuels ne parviennent plus à égaler. Elle redoute, par conséquent, que leur remplacement par des éléments neufs n'aboutisse à une perte de qualité et donc à une banalisation de la façade. Si les châssis en bois existants sont anciens et si leur état de conservation le permet, elle préconise autant que possible leur maintien et leur restauration plutôt que leur remplacement systématique (cf. brochure « *Le châssis de fenêtre en bois – Concilier patrimoine et confort* »).

S'il est impératif de renforcer l'isolation et que le placement d'un double vitrage n'est pas envisageable dans les châssis existants, la Commission signale qu'une nouvelle génération de vitrages de faible épaisseur (7 à 8 mm) et présentant de bonnes qualités isolantes du point de vue thermique et acoustique existent désormais sur le marché. Leur faible épaisseur permet de les intégrer dans des châssis anciens. Ils autorisent dès lors le maintien et la restauration de tels châssis tout en répondant aux préoccupations énergétiques actuelles.

Si ces châssis ne peuvent néanmoins être conservés, la Commission préconise leur remplacement par de nouveaux éléments en bois présentant des profilés identiques ou similaires à ceux d'origine afin de conserver à cette maison de maître de qualité toute sa valeur et sa cohérence.

Enfin, pour les mêmes raisons et dans un souci de développement durable, la Commission déconseille vivement l'usage de l'aluminium pour les châssis de la façade arrière. Elle recommande ici aussi l'usage d'un bois de qualité.

### 4. Transformations intérieures

La Commission signale enfin que certaines transformations s'avèrent risquées sur le plan de la stabilité et appelle à la plus grande vigilance dans la suppression de certains murs porteurs prévus par le projet, notamment au rez-de-chaussée. Elle s'interroge également sur l'impact qu'auront ces transformations sur la qualité des intérieurs existants et de leurs décors (départ de l'escalier du rez-de-chaussée, etc.). Cet aspect n'étant pas documenté par le dossier, la Commission ne peut se prononcer à son égard mais demande à la Commune d'y être attentive.

Veillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Oda GOOSSENS  
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Véronique HENRY