

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

V/réf. : 7B/pu/572
N/réf. : AVL/CC/XL-2.293/s.428
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : IXELLES. Rue du Châtelain, 49. Transformation d'un immeuble de bureaux et logement pour sa réaffectation en maison unifamiliale.

En réponse à votre demande du 17 janvier 2008, sous référence, réceptionnée le 22 janvier, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis défavorable émis par notre Assemblée, en sa séance du 6 février 2008, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne une élégante et imposante maison de maître inscrite au projet d'inventaire (construit avant 1932) et située dans la zone de protection de la maison personnelle d'Antoine Pompe qui lui est mitoyenne et qui est classée comme monument par arrêté du 05/06/1997.

Le projet porte sur la transformation de la maison, actuellement affectée au logement et au bureau pour sa réaffectation en habitation unifamiliale de standing. Malgré ce programme allégé et les dimensions importantes de la maison, les interventions sont radicales au niveau de la volumétrie intérieure du bâtiment et auront pour conséquence d'en diminuer la superficie et d'hypothéquer la flexibilité d'occupation des lieux. Elles sont, par ailleurs, de nature à faire disparaître des caractéristiques parmi les plus spécifiques de l'hôtel de maître et sont peu valorisantes pour la maison classée de Pompe qui lui est mitoyenne. Enfin, la Commission souligne que ces transformations sont d'autant plus problématiques qu'elles n'émanent pas du programme précis du futur occupant des lieux mais d'une société immobilière.

Elle est, par conséquent, globalement défavorable à ce projet et formule des réserves circonstanciées sur les interventions suivantes.

- Mise en peinture en gris anthracite de la façade à rue

Il s'agit d'une façade très soignée dont la qualité et la particularité résultent précisément de la polychromie des matériaux (alternance des bandeaux de briques et de pierre blanche, éléments de pierre bleue). Outre que la couleur proposée par le projet est totalement étrangère à la typologie de la maison, cette mise en peinture fera disparaître ces caractéristiques spécifiques et aboutira à une banalisation malheureuse de la façade. La Commission est donc totalement opposée à cette intervention.

- Remplacement, en façade avant, des châssis par de nouveaux en bois, à double vitrage

Les châssis existants semblent en bon état. S'ils sont d'origine ou anciens et si leur état de conservation le permet, la Commission préconise autant que possible leur maintien et leur restauration plutôt que leur remplacement systématique. En effet, elle 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.

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.

- Transformation de la façade arrière

La Commission est défavorable à la transformation proposée pour la façade arrière. Composée de nombreuses baies bien proportionnées, fournissant un éclairage très abondant, la façade existante possède un bel équilibre qui respecte l'échelle de la maison d'Antoine Pompe, contrairement à la nouvelle façade prévue en remplacement. Celle-ci serait, en effet, constituée de châssis surdimensionnés, d'un gabarit, d'une typologie et d'un matériau (aluminium thermolaqué) complètement étrangers au vocabulaire architectural de la maison de maître et qui ferait perdre toute proportion à la maison classée voisine. Cette transformation est, dans ce sens, inacceptable.

- Aménagement de deux Atriums

La Commission n'encourage pas de tels aménagements dans les maisons de maître de ce type car ils ne correspondent pas à la logique constructive de ces maisons. En l'occurrence, ils nécessitent ici le remodelage de la façade arrière d'une manière peu opportune (fenêtres se déployant sur plusieurs étages) ainsi que la disparition de murs porteurs qui font s'interroger sur la stabilité future du bâtiment. Enfin, ils diminuent la superficie occupable des lieux.

- Remplacement de la couverture de toiture en tuile rouge par une nouvelle en zinc

Cette intervention n'est pas argumentée. En tout état de cause, le choix du matériau est inadapté à la typologie de la maison de maître. La Commission la déconseille vivement.

- Piscine

La piscine semble surdimensionnée par rapport à la superficie du jardin. Elle semble donc peu opportune dans un parcellaire relativement serré.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. STEGEN
Vice-Président

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