

**COMMUNE D'IXELLES**  
*Madame Nathalie Gilson*  
*Echevine de l'Urbanisme*  
Chaussée d'Ixelles, 168  
1050 IXELLES

V/réf. : 7B/pu/3654  
N/réf. : AVL/CC/XL-2.409/s.459  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : IXELLES. Chaussée de Vleurgat, 77. Transformation d'une maison unifamiliale.  
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS à la demande de la Commission de  
concertation.  
(Correspondant : Mme Coppieters)

En réponse à votre demande du 3 juin 2009, sous référence, réceptionnée le 5 juin, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** par notre Assemblée, en sa séance du 24 juin 2009, concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la transformation et la rénovation d'une maison de maître éclectique datant de 1890 et due aux architectes Ernest et Aimable Delune (le premier ayant signé la façade et le second les plans). La maison vient d'être vendue et les nouveaux propriétaires souhaitent la transformer de manière à convertir le rez-de-chaussée en galerie d'art, qui serve également d'accès à un atelier d'artiste situé au fond du jardin, et à réaménager les étages en logement unifamilial.

Une visite des lieux, organisée le 19 juin dernier, a permis d'évaluer le caractère tout à fait exceptionnel de la maison qui, lors de sa construction, a fait l'objet d'un programme décoratif particulièrement riche et développé montrant à la fois une grande qualité de mise en œuvre, une richesse des matériaux et une cohérence globale sur les différents étages. En effet, si le rez-de-chaussée présente, comme c'est l'usage pour ce type d'hôtel de maître de prestige, un décor fort étoffé et spectaculaire (plafond néo-renaissance à caissons, peints et richement moulurés, cheminées en marbre, lambris, colonnes, etc.), la particularité de ce programme décoratif est qu'il se poursuit exceptionnellement – de manière légèrement plus simple – aux étages supérieurs, ce qui est beaucoup plus rare (plafonds moulurés, cheminées ouvragées, portes travaillées, etc.). La maison n'ayant subi aucune transformation, l'ensemble de ce programme décoratif est parvenu jusqu'à nous parfaitement intact dans tous ses détails, ce qui est presque unique et renforce l'intérêt patrimonial de la maison. Peu d'hôtels de maître bruxellois de cette époque, même classés, possèdent encore aujourd'hui un décor de cette qualité et de cette richesse. Il s'agit là d'éléments précieux et irremplaçables qui exigent la plus grande circonspection.

***La CRMS ne peut dès lors qu'émettre un avis défavorable à l'encontre du projet qui fait l'objet de la présente demande étant donné qu'il implique la disparition quasi totale et à tous les niveaux de tous ces décors exceptionnellement préservés – ainsi que de toute la façade arrière de la maison.***

Dans le projet, l'immeuble est, en effet, profondément remanié. La structure est démolie et reconstruite à plusieurs endroits et les décors sont quasi-systématiquement supprimés – seuls les décors de la pièce à front de rue du rez-de-chaussée et l'escalier d'origine sont conservés. Tous les manteaux de cheminées sont supprimés de même que les lambris et toutes les portes disparaissent en raison du remaniement quasi total des baies (suppression de murs, agrandissement de baies, etc.). Les pièces arrière du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage sont entièrement démolies ainsi que la totalité de la façade arrière pour permettre l'aménagement d'une extension contemporaine ainsi que la création d'une nouvelle façade dotée de grands vitrages et de terrasses. Un ascenseur est aménagé derrière la cage d'escalier d'origine qui se trouvera dès lors privée de l'éclairage naturel venant de la façade arrière. L'implantation de l'ascenseur créant un surhaussement du mur mitoyen au dernier étage, un abaissement du sol du 3<sup>ème</sup> étage (impliquant la disparition du plafond du second étage) est prévue pour atténuer son impact. Enfin, tous les châssis d'origine sont remplacés.

***Il semble pour le moins insensé d'intervenir de manière aussi destructrice dans une architecture et un décor d'une telle qualité. La Commission estime que l'altération profonde des pièces les plus significatives de la maison et la suppression quasi systématique du décor exceptionnel qui la caractérise doivent absolument être évitées. Ce décor est inestimable tant sur le plan patrimonial qu'au niveau de la qualité de la mise en œuvre – impayable aujourd'hui – et il devrait donc absolument être préservé au maximum afin de conserver à cet hôtel de maître son intérêt et sa valeur.***

***Concernant le rez-de-chaussée, la Commission constate que c'est surtout l'affectation en galerie d'art contemporain, pour laquelle un espace minimaliste et dépouillé est souhaité par le demandeur, qui est responsable des interventions radicales qui y sont prévues de même que l'utilisation tout à fait inadéquate de cet espace comme passage vers l'arrière de la parcelle.***

Or, la Commission comprend, à l'examen du dossier, qu'un important remembrement des parcelles mitoyennes et des bâtiments voisins de l'hôtel de maître est actuellement en cours. Parmi les bâtiments concernés, certains présentent une typologie industrielle qui offrent le dépouillement et la neutralité souhaités par le demandeur pour son espace d'exposition. Ne pourrait-on dès lors envisager de plutôt convertir en galerie d'art ce type de bâtiment possédant d'emblée les caractéristiques recherchées pour cette utilisation ? C'est d'ailleurs ce parti qui avait été retenu lors d'un projet précédent.

Par ailleurs, la Commission estime qu'il est incongru d'utiliser le rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation comme passage vers d'autres constructions situées en intérieur d'îlot, a fortiori si ce rez-de-chaussée appartient à un hôtel de maître de prestige qui présente des qualités exceptionnelles et si cette fonction hypothèque l'utilisation, pour un usage adapté à leur qualité, des plus belles pièces de vie et de représentation de l'immeuble (logement par exemple). En l'occurrence, ce rez-de-chaussée est un « bel-étage » – surélevé et non pas de plain-pied), ce qui rend son utilisation comme passage entre la rue et l'arrière de la parcelle encore plus incongrue. Une tel usage comme passage vers la zone arrière des annexes nie, par ailleurs, la typologie et la symbolique du bel-étage qui était volontairement surélevé par rapport à un rez-de-chaussée normal pour montrer symboliquement le statut social du propriétaire et son élévation par rapport à la rue (au peuple).

***Le passage vers l'arrière de la parcelle devrait donc être également localisé ailleurs que dans ce patrimoine exceptionnel.***

***En tout état de cause, si cette demande d'amendement du projet n'est pas suivie pas le demandeur, la Commission insiste pour que l'utilisation du rez-de-chaussée en galerie d'art ne s'accompagne pas de la dépose des décors mais que l'on tire au contraire parti du caractère très typé des pièces du rez-de-chaussée pour en faire une salle d'exposition de caractère (quitte à peindre en blanc tous les décors, voire à placer des plaques de Gyproc devant ceux-ci).***

Au niveau des étages, la Commission demande également de maintenir les manteaux et corps de cheminée et de conserver ou réutiliser un maximum de portes d'origine qui sont très soignées.

Concernant l'ascenseur prévu à l'arrière, la Commission demande de s'informer sur les différents modèles présents sur le marché afin de réduire son impact en toiture et ne pas devoir abaisser le niveau de sol du 3<sup>ème</sup> étage. Une plus grande transparence de la structure permettant de maintenir un éclairage naturel de la cage d'escalier devrait être recherchée.

## Conclusion

Le caractère aujourd'hui défraîchi de l'hôtel de maître ne permet sans doute pas à tout un chacun d'apprécier à leur juste valeur la magie des décors et le caractère tout à fait exceptionnel de la maison. Un simple rafraîchissement de l'ensemble permettrait pourtant de retrouver intacte l'éblouissante maison d'origine puisque tout y a été exceptionnellement préservé.

La Commission souhaite donc sensibiliser le propriétaire à la grande valeur de l'hôtel de maître de style qu'il a acquise ainsi qu'à la moins-value conséquente à laquelle il l'exposerait s'il mettait en œuvre son projet tel quel : celui-ci gomme, en effet, toutes les spécificité et caractéristique de l'immeuble. Concernant le rez-de-chaussée, elle estime qu'il serait vraiment déraisonnable de déposer un décor de cette qualité – et irréalisable aujourd'hui, tant en raison de coût que de l'absence de main d'œuvre compétente pour le mettre en œuvre – pour l'aménagement d'un espace d'exposition qui pourrait être avantageusement localisé dans un autre immeuble adjacent mieux adapté à cette fonction.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f. f.

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