

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur A. GOFFART, Directeur
Direction de l'Urbanisme – A.A.T.L. – D.U.
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 – BRUXELLES

V/réf. : demande de la DU n°09/PFU/383897
N/réf. : AVL/CC/XL-2.6/s.509

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : IXELLES. Rue Faider, 83. Hôtel Beekman (arch. A. Roosenboom). Restauration.
Permis unique – Modification de l'avis conforme de la CRMS du 17/08/2011
(Dossier traité par G. Conde Reis à la DMS / F. Remy à la DU)

Suite à l'avis conforme favorable sous réserve émis par la CRMS en séance plénière du 17 août 2011, l'auteur de projet, Madame Barbara Van der Wee et la DMS ont demandé à rencontrer la Commission afin de l'amener, en raison de la disposition particulière des lieux, à reconsidérer sa décision de ne pas inverser les baies du rez-de-chaussée de la façade avant.

Une réunion sur place a été convoquée dans ce sens le 16 janvier 2012, en présence de Mmes A. Verdonck, B. Libois, A. Van Loo et C. Criquillon de la CRMS, de M. Guy Conde Reis de la DMS, de Mme P. Ingelaere du Cabinet Picqué et de Mme B. Van der Wee accompagnée d'une assistante.

Les constats et discussions qui ont eu lieu à cette occasion ont ensuite débouché sur la décision de la CRMS, prise en séance plénière du 18 janvier 2012, de modifier son avis conforme du 17/08/2011 sur deux points abordés dans les paragraphes 1 et 2 de l'avis en question et qui sont détaillés ci-après.

1. Modification de la façade avant / réutilisation de l'ancienne remise automobile

La disposition actuelle de la porte d'entrée et de la fenêtre du rez-de-chaussée de la façade avant date de 1908. À l'origine (1900), les baies étaient inversées. Cette modification résulte de transformations effectuées par un nouveau propriétaire, 8 ans après la construction de la maison, induisant le changement d'utilisation de certains locaux du rez-de-chaussée : le bureau situé à droite est devenu le nouveau vestibule et l'ancien vestibule ainsi que la remise automobile situés à gauche ont perdu leur fonction initiale.

Dès la demande d'avis de principe relative au présent projet de restauration, l'option de rétablir la façade avant dans son état 1900 a été avancée par le demandeur. Cette intervention lourde était justifiée par le souhait de rétablir toutes les pièces du rez-de-chaussée dans leur fonction d'origine et donc de réutiliser l'ancienne remise automobile comme garage et l'ancien vestibule d'entrée comme voie d'accès vers ce garage situé au centre du rez-de-chaussée. Le propriétaire avait décidé d'acheter une voiture électrique suffisamment petite pour être stationnée dans l'ancien garage et la CRMS avait souscrit à ce parti.

Les derniers documents transmis par l'auteur de projet concernant l'ancienne remise automobile dans le dossier de demande permis unique ont toutefois apporté un nouvel éclairage sur les intentions du maître de l'ouvrage, à savoir qu'il n'était finalement plus question de réutiliser cette pièce comme garage mais comme une extension de la cuisine.

Bien qu'elle ne soit pas opposée à cette modification d'utilisation, vu la difficulté d'utiliser effectivement cette pièce comme garage automobile, la Commission a toutefois estimé que le rétablissement de la façade du rez-de-chaussée dans son état 1900 ne s'avérait dès lors plus indispensable et que le maintien de la façade actuelle, qui correspond à l'état 1908, pouvait tout à fait être envisagé sans remettre en cause le reste du projet. Elle a donc demandé, dans son avis conforme, de conserver la façade dans son état actuel.

Cette décision est apparue, au maître de l'ouvrage et à la DMS, contradictoire par rapport à l'objectif du projet de rétablir au maximum les pièces significatives de la maison, les décors et la façade arrière dans leur état d'origine – exception faite de la cuisine et de la terrasse arrière.

La réunion sur place a permis de réaliser que, vue de l'extérieur, la façade ne gagnera pas en cohérence par l'inversion des baies demandée et que l'intervention peut paraître superflue voire compliquée car il ne suffit pas d'invertir les baies : le niveau de sol diffère entre l'ancien vestibule et l'actuel. Cette différence induit des questions techniques et esthétiques à résoudre au niveau du déplacement de la porte d'entrée (cf. ci-dessous).

L'examen intérieur plaide au contraire pour le rétablissement de la situation d'origine qui permettra de retrouver une pleine cohérence au niveau de l'enfilade des pièces de la travée de gauche: le niveau de sol du 1^{er} vestibule, les « chasse-roues » toujours présents, les proportions des volumes indiquent que ces pièces avaient une fonction utilitaire bien précise et constituaient un ensemble spécifique qui les distingue des autres locaux environnants. Rétablir l'entrée dans le prolongement du premier vestibule rendra donc sa cohérence fonctionnelle initiale à cette partie de la maison.

Sur base des conclusions de la réunion sur place, la Commission a donc décidé de modifier son avis et de souscrire à l'inversion des baies en façade du rez-de-chaussée de la maison. Cette intervention nécessitera toutefois des précisions et l'apport de solutions concernant les aspects suivants :

- Adaptation de la porte d'entrée déplacée :

Celle-ci est actuellement dotée d'un seuil avec grilles d'aération : il s'agit d'une marche qui franchit la différence de niveau entre le trottoir et le vestibule actuel. Ce seuil ne pourra être replacé devant l'ancien vestibule car le niveau de celui-ci est pratiquement identique à celui du trottoir (pour permettre à la voiture de rentrer dans la maison). **La porte déplacée devra par conséquent être prolongée dans le bas par une pièce de bois, destinée à rattraper la hauteur perdue du seuil, sans que cette intervention ne nuise à sa cohérence. A moins que la réalisation d'une nouvelle porte s'impose comme la meilleure alternative. Les propositions concernant le traitement de l'adaptation de la porte devront être examinées et tranchées par le comité d'accompagnement chargé du suivi de la restauration des finitions**

- Traitement des baies intérieures de l'ancienne remise automobile :

La Commission attire l'attention sur le fait que le traitement des baies séparant le local 0.04 des locaux 0.02 et 0.06 devra être mieux étayé : l'auteur de projet propose actuellement la restitution de triples portes identiques à celle séparant les pièces 0.03 et 0.04 sur base du fait que les trois baies ont les mêmes dimensions. Il conviendrait de vérifier et de mieux argumenter, si possible, cette option d'intervention, laquelle devra être examinée et tranchée par le comité d'accompagnement chargé du suivi de la restauration des finitions. Le détail du traitement de la marche qui sépare l'ancienne remise automobile de la cuisine doit également être fourni.

2. Nouvelle terrasse en façade arrière

La reconstruction de la terrasse arrière (non d'origine) telle que proposée par le projet au stade de la demande d'avis conforme (aspect similaire mais matériaux entièrement neufs et techniques actuelles) avait été jugée par la CRMS incompatible avec le parti global du projet. Elle avait demandé qu'une alternative plus cohérente soit proposée et avait accepté le principe formulé par l'auteur de projet dans son complément d'information d'une intervention plus contemporaine et légère. Aucun projet n'ayant été élaboré, **la Commission avait demandé que la terrasse soit retirée du permis unique global et qu'une demande de permis séparée la concernant soit introduite une fois le projet abouti.**

La visite des lieux a toutefois mis en évidence que la terrasse et le jardin ont fait l'objet d'un aménagement particulier au début des années 1900 qui les met en relation: la terrasse est bordée sur toute sa largeur par un bac à plantes imitant un tronc d'arbre tandis que des éléments de rocailles sont présents juste en contrebas, en lisière du jardin (le reste du jardin est dissimulé sous les ronces et les débris). Il apparaît donc que le jardin et la terrasse ont fait l'objet d'un traitement rustique tout à fait spécifique et caractéristique des années 1900 qu'il serait fort regrettable de faire disparaître et qui méritent en tout cas d'être étudiés. La Commission conseille à l'auteur de projet de prendre contact avec Mme Françoise Lombaers, spécialisé dans l'étude et la restauration des rocailles afin d'évaluer l'intérêt de ces éléments (Tél-fax : 02/361.70.87 - Gsm : 0486 96 20 52 flombaers@rocailles.be - www.rocailles.be).

L'examen, in situ, des structures métalliques et des carreaux de verre de la terrasse a également laissé la question ouverte concernant la récupération partielle éventuelle et la restauration de certains éléments existants qui ne sont pas dénués d'intérêt.

La Commission demande à l'auteur de projet de revoir le traitement à réserver à la terrasse en tenant compte de ces éléments. Une demande de permis unique séparée devra être introduite pour le nouveau projet la concernant.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : - A.A.T.L. – D.U. : Mme F. Remy
- A.A.T.L. – D.M.S. : M. G. Conde Reis
- Commission de concertation de la Commune d'Ixelles
- Mme Barbara Van der Wee, Place Jean Jacobs, 9 - 1000 BRUXELLES