

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

V/réf. : 7B/PU/MB/DV  
N/réf. : GM/XL2.503/s.559  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame l'Echevine,

Objet : IXELLES. Rue Vilain XIII, 20/ angle rue de la Vallée. Modification de l'affectation du rez-de-chaussée et du 1<sup>e</sup> étage en espace commercial (galerie d'art) et bureau avec transformation intérieure.  
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.  
(Correspondant :Marie BOLLE)

En réponse à votre lettre du 11/09/2014, en référence, reçue le 19/09/2014, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 01/10/2014.

La demande vise un bien qui se situe dans la zone de protection de la rue de la Vallée, 40 (E. Blérot), repris à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Commune. Il s'agit d'une maison bourgeoise à trois façades de style éclectique, construite en 1888, qui, à l'intérieur, présente encore un grand nombre de décors et finitions de qualité, quoique vraisemblablement pas tous d'origine. Un délégué de la CRMS a visité la maison le 29/09/2014.

La demande porte sur la réaffectation de certaines zones de bureaux existantes, au rez-de-chaussée et au 1<sup>e</sup> étage, pour y aménager un espace commercial (galerie d'art). Le 2<sup>e</sup> étage ainsi que les combles comprennent un logement.

Les principales transformations prévues par le projet sont :

- au premier étage, la création de deux ouvertures dans les planchers des pièces centrale et arrière pour créer des vues sur la nouvelle galerie d'art du rez-de-chaussée ;
- la démolition du plafond de la pièce avant du 1<sup>er</sup> étage (côté rue Vilain XIII) pour créer un espace à double hauteur à l'angle de la maison ;
- le remplacement d'un mur de refend par une paroi vitrée entre le vide et le salon du second étage ;
- la dépose de tous les lambris existants (hormis ceux de la future « galerie », située au bel-étage vers la rue Vilain XIII) ;
- la suppression des corps et manteaux de cheminée ainsi que la suppression des plafonds moulurés dans la pièce centrale au rez-de-chaussée, dans la pièce centrale et la pièce avant du 1<sup>e</sup> étage et dans les 3 pièces du 2<sup>e</sup> étage.

Selon la demande, les façades ne subiraient aucune modification structurelle. Le dossier annonce cependant une remise en peinture des murs et des châssis sans préciser les couleurs.

Renseignement pris auprès de l'auteur de projet, les façades seraient peintes en blanc. Sur place, il a été constaté que les châssis sont déjà équipés de double vitrage et peints en noir.

## **Avis de la CRMS**

La CRMS déplore que la maison n'ait pas été documentée davantage dans la demande (par exemple sur base d'une petite recherche historique), car elle présente un certain intérêt sur le plan patrimonial. A l'intérieur, elle a préservé pour grande partie ses décors intérieurs, qui sont de qualité, même s'ils ne sont vraisemblablement pas tous d'origine.

En ce qui concerne l'enveloppe extérieure, **la CRMS ne peut souscrire à la couleur noire des châssis**. Elle demande de les repeindre dans une teinte claire (blanc – blanc cassé) ou d.

Concernant les transformations intérieures, la démolition du plafond dans la pièce avant du 1<sup>er</sup> étage ainsi que le remplacement d'un mur (porteur ?) par une cloison vitrée au 2<sup>e</sup> étage sont des interventions lourdes et peu réversibles. **La CRMS décourage fortement ces travaux car ils altéreraient de manière irréversible la cohérence spatiale et structurelle de la maison. Ils conduiraient, en outre, à une utilisation très figée des espaces.**

Par ailleurs, **la CRMS déplore fortement la disparition d'un grand nombre d'éléments de décors (lambris, cheminées, plafonds) et de menuiseries intérieurs** (par ex. en surhaussant le linteau de certaines portes jusqu'au plafond). Le projet enlèverait ainsi à la maison son caractère pour créer des espaces neutre et banals.

Pour conclure, la Commission demande d'amender le projet en tenant compte des principales caractéristiques spatiales et décoratives de la maison. Elle demande, en particulier, de ne pas ouvrir les niveaux les uns sur les autres.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. : - B.D.U. – D.M.S. : Mme O. Goossens  
- B.D.U. – D.U. : Mme V. Henry (+ par mail M. Fr. Timmermans).