

**COMMUNE D'IXELLES**

F. LETENRE

Secrétaire de la Commission de concertation

Chaussée d'Ixelles, 168

1050 IXELLES

V/réf. : 7b/PU/MB/SE/2014/588  
N/réf. : GM/XL2.523/s.572  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : IXELLES. Rue de la Concorde 58-60. Transformations de deux immeubles ; changement d'affectation de bureau en logement, commerce et bureau.  
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.  
(Correspondant : Stéphane ETORI)

En réponse à votre lettre du 5 juin 2015, en référence, reçue le 9 juin 2015, nous vous communiquons les remarques et recommandations émises par notre Assemblée en sa séance du 24/6/2015.

La demande porte sur la transformation lourde de deux hôtels de maître datant des années 1870-80 qui font partie d'un ensemble éclectique homogène de la fin XIXe. L'ensemble est situé dans le bas de la rue de la Concorde, à proximité de l'avenue Louise. Il s'agit de deux biens tout à fait remarquables sur le plan patrimonial, ce qui a pu être constaté lors d'une visite sur place en présence des représentants de la DMS et la CRMS ainsi que la Commune et les propriétaires (15/06/2015).

**L'immeuble au n°58**, de style néo-renaissance flamande, est signé par l'architecte Emile Janlet (1881), un des plus grands représentants de l'architecture éclectique en Belgique. Il a été publié dans la revue l'Emulation (*L'Emulation*, 12, 1892, col.191, pl.43).

L'hôtel de maître présente une façade polychrome en brique, pierre blanche et pierre bleue très soignée. A l'intérieur, l'immeuble comprend un hall d'entrée ornementé (pavement en mosaïque, stucs muraux, portes très travaillées) et une cage d'escalier centrale de très grande qualité (murs ornementés, garde-corps en fer forgé, ...). Les beaux salons du rez-de-chaussée et des étages ont généralement conservé leur volumétrie et leur agencement d'origine ainsi que la plupart de leurs décors (cheminées en marbres, plafonds en stucs, menuiseries, lambris, parquets, etc.). L'étage est lumineux et les pièces à rue sont spacieuses,

**L'immeuble au n°60 (1871)** a été construit en même temps que le n°62 et de nombreux éléments de facture commune se retrouvent en façade, malgré des modifications au numéro 62. Sa façade monumentale éclectique en pierre blanche, sur un soubassement en pierre bleue, est très soignée.

A l'intérieur, le n°60 comprend une entrée cochère monumentale en style Beaux-Arts, richement ornementée (plafond avec motifs de corniches et consoles) ainsi qu'un dispositif d'entrée latéral comprenant une belle porte vitrée en fer forgé. Le rez-de-chaussée, légèrement surélevé, est caractérisé par de belles pièces, dont l'une a conservé sa magnifique cheminée monumentale de facture exceptionnelle. Dans ce qui a peut-être été une salle à manger renaissance flamande, des

traces d'un revêtement mural imitant le cuir de Cordoue sont encore présents. Le rez-de-chaussée comprend encore des revêtements de sol tout à fait remarquable (carrelages néo-renaissance flamande dans le petit dégagement près de l'escalier, parquet raffiné dans la pièce à rue). A l'étage, les pièces du milieu et arrière ont été adaptées pendant l'entre-deux-guerres ou un peu plus tard au goût de l'époque tout en gardant leurs qualités spatiales.

**Les immeubles, qui sont tous deux inscrits à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Commune, présentent un intérêt manifeste sur le plan patrimonial. Ils constituent des témoins très représentatifs et de haute qualité de l'architecture éclectique de la fin du XIXe siècle.** Ils sont généralement en bon état bon de conservation, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, à l'exception de quelques dégradations plus conséquentes, par exemple au rez-de-chaussée du 60 (entrée cochère très défraîchie, décors partiellement disparus des pièces à rues, lambris manquants, certaines menuiseries et parquets abîmées). Ça et là des éléments manquent (quelques manteaux de cheminée, quelques portes).

**Toutefois, l'essentiel des caractéristiques architecturales d'origine des deux immeubles a été préservé : leur organisation spatiale et leur distribution verticale** (cages d'escaliers), la volumétrie des pièces et notamment des beaux salons, les structures portantes (murs, planchers) **ainsi qu'une bonne partie des décors intérieurs** (parquets, carrelages plafonds moulurés, décors muraux en stucs, menuiseries, cheminées et manteaux de cheminées, lambris, etc.). **Les façades sont également très bien conservés, y compris les châssis d'origine (ou du moins des anciens châssis de qualité), la plupart encore avec pompes et quincaillerie anciennes.**

**A l'arrière des maisons un grand jardin comprend quelques arbres majestueux, dont un hêtre pourpre et un marronnier qui sont repris à l'inventaire des arbres remarquables de la Région.**

#### Le projet

Les deux immeubles appartenaient à la Régie des bâtiments. Ils ont été vendus récemment à un promoteur spécialisé dans le logement haut de gamme. Ils sont actuellement affectés à du bureau et communiquent déjà entre eux aux étages.

La demande porte sur la modification de l'affectation de bureau en logement. Le projet prévoit, en effet, la réalisation de 9 grands logements, : 6 à aménager dans les deux hôtels de maître et 3 dans les bâtiments arrière existants qui ne relèvent pas d'un intérêt particulier sur le plan patrimonial. Une partie du rez-de-chaussée et du sous-sol du n°60 serait occupée par un commerce et le rez-de-chaussée bas du n°58 serait affecté à du bureau (avec un accès séparé via la petite porte d'entrée située dans la travée de droite).

Un parking souterrain (19 emplacements) serait aménagé en intérieur d'îlot. Il serait accessible via le passage cocher du n°60 et sa dalle serait couverte d'un nouveau jardin destiné aux futurs occupants des deux hôtels de maître (également accessible aux voisins). La construction du parking impliquerait la disparition de tous les arbres existants. La plantation de nouveaux arbres (4-5 tilleuls de petit développement) est prévue.

Les principales interventions sur les immeubles existants sont les suivantes :

#### **En façades et toitures :**

- la transformation des toitures existantes :
  - . extension à l'arrière des toitures,
  - . suppression des deux lucarnes latérales en toiture avant du n°58,
  - . ajout de terrasses intégrées dans le versant avant des toitures,
  - . ajout de grands velux dans le versant avant des toitures,
- remplacement de tous les châssis par des nouveaux châssis en bois peint en blanc présentant une haute performance énergétique,
- la transformation radicale des façades arrière et l'ajout de terrasses

#### **A l'intérieur:**

- la suppression de toutes les cages d'escalier existantes et la construction dans le n°58, contre le mitoyen avec le n°60, d'un nouveau noyau de circulation verticale unique (escalier et ascenseur), desservant les deux immeubles. Ce noyau desservira tous les logements qui sont aménagés aux

étages des hôtels de maître. Le logement du rez-de-chaussée serait accessible depuis l'entrée centrale.

- le remplacement de tous les planchers en bois par des dalles en béton pour assurer la mise aux normes des logements (acoustique, résistance au feu, etc.) ; les murs intérieurs seraient quant à eux conservés pour grande partie ;

- la réalisation de nouvelles baies intérieures, de nouveaux cloisonnements, etc. pour aménager les logements,

- la conservation et la restauration de certains décors intérieurs, ainsi que la restitution « à l'identique » de certains plafonds démolis au profit des nouvelles dalles ; la suppression d'une série de cheminées.

En ce qui concerne les décors intérieurs, un inventaire du « petit patrimoine » a été joint à la demande. La note explicative indique que tous ces éléments seraient conservés, rénovés, complétés ou reconstitués.

### **Avis de la CRMS**

Au préalable, la CRMS souhaite insister sur la **qualité architecturale et l'intérêt patrimonial des deux hôtels de maître concernés** par la demande. Si le demandeur exprime une certaine sensibilité par rapport à la qualité patrimoniale des immeubles, la Commission constate que la réalisation du projet constituerait une transformation extrêmement lourde portant une atteinte irrémédiable à leur intérêt architectural. Dans ce cadre, la modification radicale de la distribution verticale des deux immeubles, ainsi que le remplacement systématique des planchers et la modification de la volumétrie d'un grand nombre des pièces principales constitueraient des interventions destructrices, qui sont peu compatibles avec la mise en valeur du patrimoine. Etant donné que le projet mise sur la réalisation de logements de grand standing, **la CRMS estime qu'il y a lieu de tirer davantage profit de la qualité des immeubles existants, de leur organisation spatiale et des intérieurs majestueux qui ont été préservés. En effet,** ceux-ci se prêtent parfaitement à l'aménagement de logements de standing et offrent une grande flexibilité d'adaptation aux exigences de confort actuelles sans procéder à des transformations aussi importantes. Les immeubles présentent des caractéristiques fortement recherchées aujourd'hui, en particulier pour du logement haut de gamme (pièces spacieuses, importantes hauteurs sous plafonds, parquets et menuiseries de qualités, décors raffinés, etc.). La CRMS souhaite que le projet tire davantage parti de ses qualités au lieu de modifier de manière irréversible l'organisation spatiale des immeubles : il est parfaitement possible de conserver au maximum la volumétrie des plus belles espaces sans les « lotir ».

**Sans mettre en question le programme souhaité car les immeubles s'y prêtent parfaitement, la CRMS demande de retravailler le projet en ce sens.**

**De manière plus concrète, elle demande de revoir les aspects suivants du projet :**

#### Intérieur

- La Commission ne **peut souscrire à la démolition des cages d'escalier existantes**, et notamment les escaliers principaux des deux hôtels de maître qui sont tout à fait remarquables sur le plan patrimonial. Ces espaces structurent les immeubles et constituent le point de départ de leur organisation spatiale. En détruisant ces cages d'escalier, on enlèverait à ces hôtels leur « colonne vertébrale » et on priverait leur organisation intérieure de sa logique et de son sens. En outre, en construisant un seul nouveau noyau de circulation commun pour les deux immeubles, on hypothèquerait à jamais leur ré-division en deux entités séparées et on porterait ainsi atteinte à une qualité importante dans une ville en transformation : la flexibilité dans l'utilisation future de ces biens. Dès lors, la CRMS plaide **pour la réorganisation des logements de manière à pouvoir maintenir les deux cages d'escalier principales pour distribuer les étages des hôtels de maître.**

- l'état de conservation des planchers existants est peu documenté par la demande. La proposition de les remplacer par des dalles en béton semble surtout motivée par la mise aux normes des futur logements et non pas par des problèmes de stabilité. La Commission décourage fortement cette démarche qui revient à vider les hôtels de la totalité de leurs intérieurs (et, en ce sens, s'apparente à du façadisme) : elle conduirait à la disparition de nombreux décors (plafonds, revêtements de sol, cheminées, ...). **Elle demande de mieux documenter l'état des planchers tout en les renforçant**

**là où c'est nécessaire plutôt que de les remplacer systématiquement.** Ceci permettrait de conserver *in situ* au moins une partie des plafonds et des parquets, dont certains sont exceptionnels. Elle invite le demandeur et l'auteur de projet à étudier d'autres solutions, moins destructives, pour répondre aux normes RF et acoustique.

- La Commission demande de **préserver au maximum les murs intérieurs dans leur configuration existante pour préserver le mieux possible la volumétrie des pièces représentatives ainsi que leurs décors (lambris, cheminées, etc.).**

En effet, le projet actuel altère profondément la volumétrie de certaines des plus belles pièces qui perdraient ainsi, outre la majeure partie de leurs décors, leur lisibilité et leur qualité spatiale. C'est le cas, par exemple, du projet d'intégrer l'ancien volume de la cage d'escalier du n°58 au 2<sup>e</sup> salon de l'enfilade – côté gauche, ce qui créerait un espace peu valorisant avec une volumétrie étriquée. On devrait également éviter le morcellement des belles pièces en y intégrant de petits locaux (par ex. des salle de bains, WC ou dressing). Ces fonctions devraient au maximum être intégrées dans des pièces secondaires.

- La CRMS demande de **conserver le passage cocher monumental du n°60 dans sa configuration existante, y compris les décors existants** (cf. infra – entrée au parking). Il s'agit d'un dispositif somptueux qui ne peut en aucun cas être altéré.

- En ce qui concerne les **décors, finitions et menuiseries existants, la Commission ne peut que souligner leur qualité** assez exceptionnelle et le fait qu'une telle mise en œuvre pourrait difficilement être atteinte aujourd'hui. De manière générale, elle demande, dès lors, de préserver au maximum ces éléments. Elle attire aussi l'attention sur le fait que les différents décors existants dans certains salons constituent « un tout » (plafonds, murs, revêtement de sol, menuiseries) dont il serait dommage de supprimer une partie (remplacement des plancher ou suppression d'une cheminée, par exemple). Dans ce cadre, il est également regrettable que le projet prévoie à certains endroits de petites transformations, qui peuvent paraître anodines au premier regard mais qui risquent de porter atteinte à la cohérence de certaines pièces. Par exemple, la suppression des portes (dont une fausse) dans les angles coupés du salon arrière du n°58 (rez-de-chaussée) interromprait la continuité des décors et lambris de cette pièce ainsi que de la belle pièce polygonale attenante qui donne sur le jardin.

**La CRMS demande d'être attentif à ce type de détails qui pourraient facilement être conservés.**

#### Façades et toitures

**Les façades et toitures avant devraient être préservés au maximum dans leur configuration actuelle.**

La **suppression des deux lucarnes latérales du n°58 déparerait l'ensemble de la façade avant.** Cette intervention, qui n'est pas nécessaire sur le plan fonctionnel, ne peut en aucun cas être admise. Ces lucarnes doivent être impérativement conservées.

Du côté de la rue, la typologie des toitures doit être davantage préservée. **L'ajout de terrasses intégrées dans la toiture doit être abandonné.** Par ailleurs, cette transformation apporterait peu en termes de confort à des logements qui disposent déjà de grandes terrasses à l'arrière.

Les nouvelles fenêtres de toitures devraient être reportées au maximum sur les versants arrière. Si des velux étaient indispensables en toiture avant, ceux-ci devraient présenter des dimensions réduites et ne pas rentrer en concurrence avec les lucarnes.

La Commission s'interroge aussi sur la nécessité du **remplacement systématique des châssis** qui semblent être en bon état de conservation. Elle attire l'attention sur le fait que ces châssis présentent des qualités de mise en œuvre et de matériau qui sont très difficiles à obtenir aujourd'hui. Dès lors, elle préconise de les conserver et de les restaurer (du moins pour ce qui concerne les façades avant) tout en les équipant éventuellement d'un vitrage plus performant (feuilleté isolant ou double vitrage mince) et en améliorant leur étanchéité à l'air (insertion de joints).

#### Parking souterrain

La CRMS déplore que l'entièreté de l'intérieur de l'îlot soit occupé par un parking souterrain avec un jardin sur dalle. Ceci nécessiterait en effet l'abattage de tous les arbres existants dont 2 sont inscrits sur la liste des arbres remarquables de la Région. Si l'abattage du hêtre pourpre semble inévitable, la CRMS s'interroge sur la possibilité, moyennant une certaine adaptation du projet, de préserver le marronnier dont l'état phytosanitaire ne justifie pas l'abattage (la partie en plein terre qu'on propose de

maintenir dans le projet du côté du mitoyen de gauche pourrait éventuellement être reportée à l'arrière du jardin, où se situe ce marronnier). La présence d'arbres d'une telle ampleur représente, en effet, une qualité de vie importante pour l'ensemble de l'intérieur de l'îlot qui ne pourra plus être atteinte par la plantation de nouveaux arbres de petite taille sur la dalle de parking.

Le parking souterrain serait accessible via le passage cocher du n°60. A cette fin, une pente serait créée dans la 2<sup>e</sup> moitié de ce passage. **La CRMS déplore cette intervention qui porterait atteinte à la lisibilité du passage cocher.** Elle demande de revoir l'accès au parking de manière à éviter la présence d'une pente dans cet espace monumental. A cette fin elle suggère d'étudier la possibilité d'aménager une trappe horizontale au-dessus de la rampe donnant accès au parking : en position fermée, elle serait peu visible et permettrait également aux piétons d'emprunter ce passage.

Pour conclure, la CRMS demande de réétudier le projet en tenant compte des remarques et recommandations du présent avis. Elle estime, en effet, que la réalisation du programme proposé par la présente demande est parfaitement réalisable en conservant davantage les qualités architecturales, spatiales et ornementales de ces deux hôtels de maître tout à fait remarquables. La CRMS est persuadée qu'une rénovation douce constituerait une plus-value pour le projet et pour les futurs logements qui y gagneraient en attractivité et en qualité. Entre-temps, elle préconise de documenter soigneusement les deux immeubles et l'ensemble de leurs finitions et décors de manière à ne pas perdre les traces d'aménagements et finitions d'origine d'aussi belle qualité.

Veillez agréer, Monsieur, 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