

COMMUNE D'IXELLES  
Mme N. GILSON  
Echevin en charge de l'Urbanisme  
Hôtel communal  
Chaussée d'Ixelles, 168  
1050 BRUXELLES

V/Réf : 7B/PU/AC/DV/2016/208  
N/Réf. : AA/AH/XL-2.547/s.594  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame l'Echevine,

**Objet :** IXELLES. Rue de la Paix, 32-34 / rue Longue Vie 15-17. Demande de permis d'urbanisme portant sur la transformation de 4 parcelles et l'aménagement de 45 logements d'étudiants.  
*Dossier traité par D. Verissimo*

Suite à votre courrier du 27 septembre 2016 sous référence, réceptionné le 4 octobre dernier, nous vous communiquons l'avis défavorable rendu par notre Assemblée en sa séance du 19 octobre 2016, concernant l'objet susmentionné.

## **LE CONTEXTE**

*Le périmètre d'intervention concerné par la demande est partiellement compris dans la zone de protection de l'église Saint-Boniface classée par arrêté du 18/03/1999. Il est également repris en ZICHEE au PRAS.*

La demande concerne un ensemble de maisons néoclassiques qui occupent quatre parcelles (connectées en partie arrière) situées rue de la Paix, 32 et 34 et rue de la Longue Vie, 15 et 17 à Ixelles. Trois des quatre maisons ont été construites dans les années 1830 dans un style néoclassique sobre et très caractéristique des années 1820-1830. Le n° 15 de la rue de la Longue Vie date quant à lui de 1900. Il appartient à la typologie des maisons bourgeoises traditionnelles et sa façade présente un aspect plus travaillé.

Depuis plusieurs années, les étages des maisons sont, pour la plupart, occupés par des logements pour étudiants. Entre 2012 et 2015, lors de l'acquisition successive des biens par le propriétaire actuel, cette utilisation a été maintenue et les maisons ont subi de nouvelles transformations. Seul le n° 34 rue de la Paix est actuellement inoccupé tandis que les trois autres maisons abritent environ 40 unités de logements (voir le dossier de permis pour l'évolution assez complexe des biens).

Etant donné que tous les réaménagements ont été réalisés sans permis, la présente demande concerne la régularisation d'un état de fait. Elle vise également à étendre le programme au n° 34 rue de la Paix et à réaliser les travaux suivants :

- × le rassemblement des maisons 32 et 34, rue de la Paix par la création d'un rez-de-chaussée commercial commun et de 16 studios aux étages,
- × le surhaussement du n° 34 et la transformation lourde de sa façade (disparition des baies en plein cintre du 2<sup>e</sup> étage),
- × au n° 32, l'agrandissement des baies d'attique du dernier niveau (la façade vient d'être rehaussée),

- × la mise en peinture des deux façades dans une couleur grise, la pose de châssis en PVC au n° 32 et de châssis en aluminium au n° 34,
- × la création de plusieurs percements dans le mitoyen 32/34 la suppression des circulations verticales des deux maisons et la création d'une cage d'escalier extérieure commune contre la façade arrière,
- × dans les bâtiments de la rue de la Longue Vie, la mise aux normes en termes de surfaces habitables,
- × l'ajout d'une toiture à versants sur le toit plat du 17, rue de la Longue Vie (maison déjà surhaussée à une époque inconnue),
- × la mise en commun des quatre cours intérieures.

## **AVIS CRMS**

### *Remarques générales*

***La CRMS ne peut souscrire au projet développé dans la présente demande car celui-ci porte atteinte à un des ensembles néoclassiques les plus remarquables d'Ixelles. Tant le traitement architectural que la densité très importante du programme sont inappropriés par rapport aux caractéristiques des lieux et à leur valeur patrimoniale***

En tout état de cause, indépendamment des interrogations quant à la pertinence de régulariser ce type de travaux, dans l'objectif de préserver l'intérêt patrimonial et urbanistique de cet ensemble néoclassique, il y a lieu de revoir le parti des interventions et de :

- ***significativement revoir le programme à la baisse,***
- ***respecter les caractéristiques architecturales des biens concernés, en particulier des maisons situées 32 et 34 rue de la Paix, tant pour ce qui concerne les façades, que pour les dispositifs en plan et les circulations verticales,***
- ***conserver le rythme parcellaire ancien.***

En outre, la Commission demande à la Commune de programmer une visite des maisons, et en particulier la maison n° 34 rue de la Paix pour évaluer l'intérêt patrimonial des espaces intérieurs, non documentés dans la demande.

Quant à la composition du dossier et puisque la demande vise à régulariser des travaux récemment effectués, la CRMS s'étonne que seule la situation de fait soit renseignée. Pour pouvoir évaluer le dossier en toute connaissance de cause, la demande devrait être complétée par les plans de la situation de droit

### *Un patrimoine néoclassique remarquable*

Comme en témoigne l'« *Etude sur le patrimoine néoclassique à Bruxelles* », de M. Ch. Loir (réalisée pour le compte de la CRMS en 2014 et récemment présentée aux services communaux d'Ixelles), le quartier compris entre les chaussées de Wavre et d'Ixelles compte parmi les ensembles néoclassiques les mieux conservés de la première couronne.

Le premier tronçon de la rue de la Paix, concerné par la demande, a été ouvert en 1831 et reliait la chaussée d'Ixelles à la rue de la Longue Vie. Il témoigne de l'urbanisation de l'ancien faubourg de Namur entamée suite au démantèlement des fortifications à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle. Les maisons concernées par la demande appartiennent donc à une des campagnes d'urbanisation les plus anciennes de la Commune.

A part le n° 15, rue de la Longue Vie, les maisons font partie d'une enfilade de maisons néoclassiques de deux étages qui présentent un vocabulaire architectural traditionnel : façades à bandeaux, enduit clair (certaines façades sont recouvertes de briquettes), hauteur de baies dégressive, angle de rue coupé.

Malgré le caractère modeste des biens, la cohérence du front bâti offre à ce tronçon de la rue de la Paix une certaine monumentalité typique de l'urbanisme du début du XIXe siècle.

Ce tissu particulièrement intéressant mérite à ce titre d'être préservé, ce que le projet ne garantit pas. A tout le moins, celui-ci devrait être revu tout en tenant compte des points suivants.

\* Caractéristique de l'époque empire, la façade du n° 34, rue de la Paix est particulièrement soignée. Elle se démarque par des baies moulurées, composées en plein cintre au 2<sup>e</sup> étage et semble avoir conservé ses châssis anciens. La Commission préconise de conserver et de restaurer la façade existante, y compris les baies moulurées en plein cintre (supprimées dans le projet). Cette typologie de façade n'est par ailleurs pas compatible avec une surhausse. L'intérieur mérite d'être visité.

\* La restauration des châssis anciens est à privilégier par rapport à leur remplacement. Les châssis proposés en aluminium sont à proscrire tout comme les menuiseries à grilles de ventilation intégrées. Si la restauration des châssis s'avérait impossible, les baies devraient être équipées de menuiseries traditionnelles en bois (éventuellement munies d'un verre isolant ou double vitrage mince) aux profils identiques aux originaux.

\* Ces remarques valent également pour la maison attenante sise au n° 32. En aucun cas, des châssis en PVC tels que proposés ne sont acceptables.

\* Toutes les façades devront être traitées dans un ton clair, dont la teinte exacte reste à définir compte tenu des caractéristiques des façades néoclassiques.

\* Pour ce qui concerne les transformations intérieures et en attendant les conclusions de la visite sur place, la Commission demande de conserver le rythme parcellaire existant ainsi que l'organisation en plan des maisons. Il y a également lieu de respecter la limite mitoyenne entre les deux maisons et de préserver les circulations verticales de chacune d'entre elles.

Pour conclure, si le principe de rénovation et d'affectation en logements pour étudiants n'est pas remis en cause, la Commission demande toutefois de réorienter le projet dans un meilleur respect des caractéristiques des biens.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. SPRB – DMS : O. Goossens  
SPRB – DU : V. Henry