

Commune d'IXELLES
Commission de concertation
Monsieur Frédéric LETENRE
Chaussée d'Ixelles, 168
B - 1050 BRUXELLES

V/réf. : 7B/PU/VGS/BD/2016/297
N/réf. : AA/KD/XL200555.600
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : IXELLES. Rue de l'Arbre Bénit, 87-89.

Demande de permis d'urbanisme portant sur la réunion, l'extension et la transformation de deux maisons en sept appartements ainsi que sur la modification de la façade avant du n°89.

Remarques de la CRMS.

En réponse à votre lettre reçue le 14 février 2017, nous vous communiquons *les remarques et recommandations* émises par notre Assemblée, en séance du 22 février 2017, concernant le projet.

La demande concerne deux biens de modénature néoclassique qui comptent parmi les premiers témoins de l'urbanisation de la rue de l'Arbre Bénit, dont le tracé (plan de voirie) date de 1843. Millésimé 1844, le n°87 (à droite) figure à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Commune alors que le n°89 (à gauche), plus modeste et considéré comme « annexe » du n°87 dans le dossier, présente une façade transformée durant l'entre-deux-guerres. Le périmètre d'intervention est repris en ZICHEE au PRAS.

Comme déjà signalé à la Commune, ce quartier d'Ixelles compte des ensembles néoclassiques parmi les mieux conservés de la première couronne (cf. l'« *Etude sur le patrimoine néoclassique à Bruxelles* », de Monsieur Ch. Loir, réalisée pour le compte de la CRMS en 2014 et présentée aux services communaux d'Ixelles).

Lors de la visite du n°87 du 21 février dernier en présence des auteurs de projet, la CRMS a constaté que tant la façade à rue que l'intérieur étaient particulièrement bien conservés (distribution d'origine, escaliers, revêtements de sol en marbre et parquet, cheminées, miroirs, bas-reliefs, etc.). L'accès au n°89, actuellement condamné, n'a malheureusement pas été possible.



Façades à rue des n°s 89-87



Plan d'origine daté du 9 juin 1844 (archives communales)

La demande vise la réunion des deux biens et leur rénovation/transformation pour y aménager 7 appartements au total (on en compte actuellement 8). Les principales interventions consisteraient à percer les mitoyens intérieurs pour connecter les deux immeubles, à étendre les bâtiments en façade arrière et à habiller la façade du n°89 d'une résille métallique tubulaire. Les appartements seraient aménagés soit en duplex (rez et -1 du n°89), soit sur la totalité du 1^{er} étage, soit en L sur la surface des deux immeubles. Une nouvelle circulation verticale commune desservirait les logements (ascenseur et escalier).

Compte tenu du bâti néoclassique tout à fait caractéristique de l'époque du développement urbanistique du quartier à partir des années 1830/40, la CRMS formule les remarques et les recommandations suivantes :

- Réunion des deux immeubles

Pour optimiser les surfaces habitables, le projet vise à réunir les deux parcelles et à étendre les logements sur celles-ci. La porte d'entrée du n°89 serait supprimée. L'accès serait commun à tous les occupants depuis le n°87 dont le vestibule d'entrée est de belle facture.

La suppression de l'entrée du n°89 et l'extension des logements aux deux biens est contraire au respect du parcellaire d'origine, ce que la CRMS n'encourage généralement pas. Toutefois, la Commission ne s'oppose pas à cette intervention dans la mesure où, dans ce cas-ci, « l'annexe » peut être considérée comme le bâtiment d'accompagnement de l'hôtel de maître. Les deux immeubles ont été construits en une seule phase et, pour des raisons de composition extérieure, la façade de l'hôtel de maître au n°87 empiète sur le parcellaire du n°89.

- Façades avant

Le projet mise sur la valorisation de l'hôtel de maître du n°87. A cette fin, il envisage de « neutraliser » la petite façade du n°89 en lui appliquant un enduit anthracite foncé et en la masquant derrière une résille métallique tubulaire « suivant la même rythmique des pierres du soubassement des immeubles voisins ».

La CRMS s'oppose à la pose d'une résille métallique tubulaire qui ferait de « l'annexe » l'événement principal du projet, en contradiction avec le souhait annoncé de valoriser l'hôtel de maître. L'intervention reviendrait par ailleurs à monumentaliser une façade secondaire et dépourvue de son entrée privative, ce qui paraît peu approprié. La façade et son bow-window (bien que postérieur à la construction d'origine) sont par ailleurs parfaitement intégrés dans le bâti environnant et offrent aux occupants une vue sur la rue qu'il convient de préserver.

La Commission demande donc de respecter le caractère du n°89 et de se limiter à en revoir la composition suite à la suppression de la porte. Elle suggère de prévoir deux baies symétriques et de mêmes dimensions (comme celles figurant sur le permis de bâtir) pour qu'elles s'intègrent sans heurt dans l'enfilade néoclassique de la rue. On optera aussi pour un enduit sobre de teinte claire comme celle du n°87 (pas de ton anthracite).



Implantation des n°s 87-89 dans la rue de l'Arbre Bénit

Côté jardin, si la CRMS ne s'oppose pas au principe de démolir les annexes existantes et d'homogénéiser la façade arrière, elle attire néanmoins l'attention sur la qualité des grandes baies arrière actuelles (futurs baies intérieures) dont la suppression risque de banaliser la vision intérieure et l'esprit des lieux, en particulier au 1^{er} étage. ***Elle le décourage.***

- Aménagements intérieurs

La distribution intérieure de l'hôtel de maître se compose d'un couloir central menant vers la cage d'escalier dans le fond de la maison. Une double porte en verre biseauté sépare le hall d'entrée du couloir. Celui-ci conserve un revêtement de sol remarquable d'époque en marbre avec un dessin géométrique. L'escalier en bois précieux à paliers intermédiaires et avec balustres très fins, caractéristique de la première moitié du XIX^{ème} siècle, mène aux trois étages de la maison. La distribution des pièces est organisée de part et d'autre du couloir central. Certaines pièces possèdent encore leurs finitions d'origine de qualité : parquets et cheminées en marbre de Mazy, revêtement de sol, escalier, portes et huisseries, plafonds moulurés, décors en stuc, grande baie verticale du mur arrière de la maison donnant sur le jardin, charpente apparente, etc.

L'ascenseur et la nouvelle cage d'escalier sont prévus dans des espaces secondaires sans décor significatif.

La CRMS encourage l'auteur de projet dans sa volonté de valoriser les espaces les plus remarquables et de conserver les éléments de décor d'origine qui présentent un intérêt sur le plan patrimonial, également en cas d'impositions SIAMU.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos sincères salutations.

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Cc à : - B.D.U. - DMS. : Mmes O. Goossens et E. Vanhoestenberghé ;
- B.D.U. - DU : M. M. Briard ;
- Mme L. Knopes et M. B. Debacker, Bureau Claisse Architectures, av. Wielemans Ceuppens 45/b2 à 1190 Bruxelles.