

COMMUNE D'IXELLES
Madame V. TEITELBAUM
Echevine de l'Urbanisme
Chaussée d'Ixelles, 168
B – 1050 BRUXELLES

V/Réf : 7B/PU/MO/MB/FF/2016/471 (corr. Mme F. Ficherouille)
N/Réf. : AA/KD/XL200565.606
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame l'Echevine,

Objet : IXELLES. Rue Lanfray, 8. Division d'une maison unifamiliale en deux logements, rehausse d'un étage, aménagement d'un garage et extension du logement vers l'arrière en lieu et place d'un atelier.

Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS

Suite à votre courrier du 29 mai 2017 sous référence, réceptionné le 30 mai, nous vous informons que l'avis émis par la CRMS en séance du 21 juin 2017, concernant l'objet susmentionné, est **défavorable sur la démolition de la façade au niveau du rez-de-chaussée et sur les interventions lourdes projetées à l'intérieur du bâtiment induites par cette démolition. En revanche, la CRMS ne s'oppose pas au rehaussement de l'immeuble sous réserve de revoir les proportions de la lucarne projetée.**

La demande concerne une maison qui est comprise dans la zone de protection de la crèche *Le Nid*, sise rue du Nid 9 (arch. F. Symons). Elle est reprise au PRAS en zichée. Il s'agit d'une maison néoclassique tardif qui figure à l'inventaire du patrimoine architectural de la Commune. Construite en 1895, elle est l'œuvre de l'architecte L. Hubin qui se distingue par une grande habilité dans le maniement des styles (néoclassicisme, néo-renaissance, Art nouveau) dont témoignent plusieurs de ses réalisations. La rue Lanfray compte également à l'inventaire plusieurs maisons néoclassiques et éclectiques. A ce sujet, la CRMS renvoie également à l'étude de Monsieur Ch. Loir réalisée en 2014 pour le compte de la CRMS sur la valeur patrimoniale de l'architecture néoclassique à Bruxelles.

Projet

Le projet consiste en la rénovation de la maison unifamiliale et sa division en deux unités de logement séparées. Un ancien atelier en fond de parcelle est accessible à partir de la cour qui la sépare du bâtiment principal. Les logements seraient répartis de la façon suivante :

- Unité 1 (type triplex) comprenant le -1, le rez-de-chaussée, une mezzanine, le 1^{er} étage ainsi que les annexes existantes et l'atelier arrière ;
- Unité 2 (type duplex) comprenant les deux niveaux inclus dans la surhausse projetée.

Les principales interventions consisteraient à modifier la façade du rez-de-chaussée pour aménager un garage intérieur (avec création d'une porte de garage dans le soubassement et à l'emplacement des deux baies existantes), l'intégration d'une mezzanine au-dessus du garage, le rehaussement d'un niveau de la toiture. Ces interventions s'accompagnent de diverses interventions lourdes à l'intérieur de l'édifice.

Avis de la CRMS

S'il n'a pas d'impact visuel direct sur l'édifice classé, le projet s'avère toutefois particulièrement mutilant pour le bien proprement dit. Le programme, qui se veut très ambitieux, suppose en effet une transformation radicale de la façade du rez-de-chaussée. Il prévoit un éventrement très important de la façade, jusqu'à la limite des linteaux de fenêtres. Deux des trois travées du rez-de-chaussée seraient purement et simplement supprimées (soubassement en pierre bleue, trumeau central à faux bossages enduits, baies, etc.). L'espace ainsi libéré (pour abriter un véhicule) serait par ailleurs fermé par une

simple grille ajourée, offrant une vue directe sur l'intérieur du garage qui deviendrait ainsi la nouvelle interface de la maison avec la rue.

En outre, cette intervention irait de pair avec le remplacement du niveau de plancher entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, la démolition du plafond mouluré de la pièce du rez-de-chaussée en façade à rue et l'aménagement d'une mezzanine basse pour y placer un espace de bureau. Or, lors de la visite à laquelle elle a participé le 20 juin dernier, la CRMS a constaté que la maison présentait encore de très beaux intérieurs et divers éléments de décor dignes d'intérêt patrimonial.

A l'examen du projet et de son impact sur le bien, la CRMS estime dès lors qu'il serait non seulement en rupture totale avec la typologie architecturale néoclassique de la maison mais également inapproprié et très peu valorisant pour le quartier. Elle émet donc un avis défavorable sur ce volet précis de la demande. Elle estime que c'est au programme de s'adapter au potentiel de la maison et non l'inverse et demande donc l'abandon du garage projeté et la conservation de la façade existante et du niveau du plancher entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage.

En revanche, la Commission n'est pas opposée au principe de rehausser certaines maisons néoclassiques si leur composition, régulière et répétitive, permet de reproduire aisément le rythme des travées, le jeu des pleins et des vides, la modénature existante, etc. Dans le cas présent, la corniche serait démontée et remplacée un niveau plus haut, et la toiture remontée d'un étage. La façade du nouvel étage s'inscrirait dans la prolongation du plan des étages inférieurs. La Commission ne s'oppose pas à ce rehaussement mais elle demande de revoir les proportions de la lucarne projetée dans le versant avant car elle présente une massivité qui serait peu compatible avec la typologie du bien et de sa toiture. ***Cette intervention devrait être revue et, dans tous les cas, se conformer aux règlements urbanistiques en vigueur.***

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

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. BDU-DMS : Mme M. Muret / BDU-DU : M. Briard