

Commune d'Ixelles
Service Urbanisme
Chaussée d'Ixelles, 168
1050 IXELLES

V/Réf. :
N/Réf. : AA/BDG/XL20578/s.617
Annexe :

Bruxelles, le

Madame, Monsieur,

Objet : IXELLES. Rue du Page, 15-15A-17

Transformation d'un immeuble d'habitation et de commerce, création de deux logements et extension de la surface commerciale.

Permis d'Urbanisme

En réponse à votre courrier du 08/02/2018, reçu le 12/02/2018, nous vous communiquons **les remarques** émises par notre Assemblée en sa séance du 21/02/2018.

L'immeuble dont il est question est repris à l'Inventaire du Patrimoine architectural et se situe en ZICHEE au PRAS. Construit par l'architecte Albert Huvenne sur des plans datés de 1912, cet immeuble de rapport de style éclectique est rehaussé d'éléments d'inspiration Art nouveau. Occupant une double parcelle, ce bâtiment présente une façade remarquable et conserve toute son organisation intérieure. Bien exceptionnel par son homogénéité et par la qualité de sa mise en œuvre, la CRMS estime qu'il mérite le classement.

Contexte

L'immeuble s'organise de manière symétrique, autour d'un hall et d'une cage d'escalier centraux. Deux rez-de-chaussée commerciaux, avec devantures conservées et entrées séparées, encadrent l'accès menant aux appartements. Chacun des trois étages comporte deux appartements traversant, ouverts d'un balcon sur l'avant comme sur l'arrière. La façade à rue, particulièrement bien dessinée, affiche la plupart de ses éléments d'origine, mis à part deux châssis modifiés : « *façade parée de briques émaillées beiges, et rehaussée de briques émaillées brunes pour les éléments décoratifs. Baies à arc déprimé ou surbaissé. Rez-de-chaussée percé de vitrines munies de verre arrondi aux angles, de part et d'autre du dispositif d'entrée dans-œuvre composé d'une porte centrale menant aux appartements et de deux portes étroites menant aux commerces. Au premier et deuxième étages, travées latérales chacune marquées d'un oriel, dont les opulentes consoles flanquent les vitrines ; travées centrales traitées en loggia et devancées d'un balcon. Balcon continu au dernier étage. Large corniche débordante formant auvent. Toiture percée de lucarnes en pavillon de part et d'une lucarne plus large à toit en bâtière. Menuiserie d'origine : châssis à petit-bois, caissons à volets au rez-de-chaussée. Ferronneries, dont la porte d'entrée métallique ajourée, d'origine.* » (d'après la notice de l'Inventaire).



Cette façade se distingue également par l'usage apparent, typiquement Art nouveau, de structures métalliques ajourées de motifs végétaux (poutrelles supportant les assises de pierre des loggias de la travée centrale au 1er et au 2e étages et grande structure métallique supportant la corniche sur toute la largeur de la façade au 3e étage).

L'intérieur du bâtiment, ainsi que sa façade traités avec une sobriété, présentent une cohérence spatiale et décorative. La cage d'escalier et les appartements ont conservé des menuiseries de qualité : portes intérieures à verres ébrasés, orielles, ... Les plafonds sont décoratifs mais certains possèdent une



mouluration d'esprit Art nouveau géométrique. Le rez-de-chaussée commercial a subi des transformations, les deux espaces commerciaux d'origine ayant été rassemblés en une unité. Il conserve néanmoins une partie de ses décors d'origine (certains plafonds, revêtement de sol en granito dans la travée centrale, décors à motifs végétaux en relief formant lambris...)

bâtiment, ainsi que sa façade traités avec une sobriété, présentent une cohérence spatiale et décorative. La cage d'escalier et les appartements ont conservé des menuiseries de qualité : portes intérieures à verres ébrasés, orielles, ... Les plafonds sont décoratifs mais certains possèdent une



En façade arrière, des loggias supportées par des poutrelles métalliques se développent de part et d'autre de la partie centrale du bâtiment qui est traitée comme un avant-corps. Contrairement à la façade à rue, cette façade a perdu tous ses châssis d'origine, remplacés par des châssis en PVC, à l'exception de ceux des fenêtres éclairant le rez-de-chaussée et le sous-sol qui présentent une qualité de détail comparable à celle des châssis de la façade à rue. Les poutrelles métalliques qui supportent les loggias sont fortement corrodées.

Demande

Le projet consiste en une rénovation lourde, impliquant la démolition de l'escalier et son remplacement par un escalier en béton et l'installation d'un ascenseur, ainsi que la démolition, le déplacement et la reconstruction de toute la façade arrière. La façade avant sera rénovée : les décors seront restaurés et tous les châssis remplacés par des nouveaux châssis en bois. Chacun des logements sera totalement réorganisé, ce qui induit la disparition presque totale des menuiseries et décors intérieurs. Les commerces seront étendus vers l'arrière, au sous-sol et au rez-de-chaussée, et la toiture de cette extension sera aménagée en terrasse. Afin d'installer deux logements supplémentaires dans les combles, une grande lucarne sera créée en façade arrière et six fenêtres seront percées dans le brisis de la toiture avant.

Avis

La CRMS émet un avis défavorable sur ce projet, tant les travaux envisagés impliqueraient la perte de l'intérêt patrimonial de ce bâtiment. Outre la densification excessive qui en résulterait, le projet d'architecture témoigne d'une méconnaissance de la valeur patrimoniale du bien dont le caractère remarquable mérite pourtant le classement. Plusieurs aspects suivants ne sont pas acceptables d'un point de vue patrimonial, comme le remplacement de l'ensemble des châssis de fenêtre encore d'origine en façade à rue en ce compris les vitrines (la restauration et l'amélioration des performances des châssis existants doivent être privilégiées), la pose de fenêtre de toiture dans le brisis du toit en façade à rue, la démolition des décors intérieurs (menuiseries intérieures, plafonds...) due à la réorganisation complète du plan des logements existants, le remplacement de la cage d'escalier d'origine par un escalier en béton et un ascenseur et la démolition-reconstruction de la façade arrière avec fermeture des loggias d'origine, ...

La CRMS insiste sur la valeur d'exception de ce bien, encore préservé, et souhaite que sa qualité architecturale et patrimoniale dicte le projet.

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

A. AUTENNE

Secrétaire

C. FRISQUE

Président f.f.

c.c. Muriel Muret (DMS)