



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Commune d'Ixelles
Service de l'Urbanisme
Monsieur Yves Rouyet
Echevin de l'Urbanisme
Chaussée d'Ixelles, 168
B - 1050 BRUXELLES

V/Réf. : CIT/URB/AS/2018/276 (corr. : Belinda Delpierre)

N/Réf. : AA/JMB/IXL20598_634_GénéralJacques_5

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

04 -03- 2019

Objet : IXELLES. Avenue Général Jacques, 5.

Demande de permis d'urbanisme portant sur la transformation d'une maison unifamiliale et division en 4 logements avec modification des façades, rehausse en toiture et aménagements intérieurs

▪ **Avis de la CRMS sur une demande de Permis d'Urbanisme**

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 12/02/2019, reçu le 14/02/2019, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 20/02/2019.

Étendue de la protection

Le bien est inscrit à l'Inventaire et est situé dans la zone de protection de la Résidence de La Cambre sis boulevard Général Jacques 20.

Historique et description du bien

Il s'agit d'une maison unifamiliale R+2+T construite en 1902 par le très prolifique architecte bruxellois François Hemelsoet. L'élévation est en pierre blanche rehaussée d'éléments en pierre bleue. La travée principale est devancée au premier étage d'une logette en pierre, à allège à balustres, surmontée d'une terrasse parée d'une balustrade. Le bel-étage est accessible par un escalier dont la balustrade devance la grande fenêtre du rez-de-chaussée. Le garage a été percé en 1942. Les menuiseries semblent d'origine.



©BUP-DPC

Analyse de la demande

Le projet vise à transformer cette maison unifamiliale en quatre logements et un bureau. Le programme implique

- Niveau -2 :
 - Les caves existantes sont aménagées pour pouvoir donner une cave privative pour chaque appartement, un local commun et un local pour les compteurs.
- Niveau -1 :
 - A l'avant, un bureau accessible depuis la rue remplace le garage. La porte de garage serait remplacée par un nouveau châssis en bois peint ton gris moyen; la rampe de garage serait réaménagée avec quelques marches et un petit dispositif végétal. A l'intérieur, sur le côté, un local vélo serait aménagé sous le palier du rez-de-chaussée surélevé.
- Rez-de-chaussée surélevé :
 - Accès aux communs de l'immeuble en conservant le beau hall d'entrée avec ses plafonds hauts moulurés. La cage d'escalier est maintenue à son emplacement; à l'arrière de celle-ci serait installé un ascenseur qui distribue tous les étages.
 - Le premier appartement se développe au rez-de-chaussée et à l'arrière du niveau -1, avec deux chambres avec salles de bain attenantes. Au rez-de-chaussée, les trois pièces en enfilade conservent leurs caractéristiques spatiales et décoratives. Une verrière est ajoutée à l'arrière. L'annexe arrière (cuisine) serait restructurée pour permettre la création d'une cour anglaise sur le côté qui procurera de la lumière naturelle aux chambres. Un nouvel escalier permettrait d'accéder au jardin directement depuis la cour anglaise.
- Premier étage :
 - Appartement une chambre en agrandissant la baie entre la pièce avant et la pièce centrale pour augmenter l'apport de lumière naturelle dans le séjour. Les caractéristiques spatiales et décoratives seraient préservées.
- Deuxième étage :
 - Appartement une chambre, sur le même principe qu'au premier étage.
- Troisième étage/combles :
 - La toiture existante recouverte de tuiles traditionnelles orange serait démolie et remplacée par une toiture en tuiles plates de teinte anthracite composée d'un niveau avec deux lucarnes (face et joues en bois peint de ton gris moyen) surmonté d'un brisis, d'une nouvelle corniche en bois de ton gris moyen et d'un nouveau versant de toiture percé de deux fenêtres de type velux. Les volumes seraient augmentés pour créer un appartement trois chambres avec terrasse sur la toiture de l'annexe arrière. Le voisin de droite a un profil mitoyen qui dépasse largement le gabarit du n°5. Cette transformation se fait en rehaussant le mur mitoyen gauche d'environ 2,15m sur le versant arrière de la toiture. A l'avant, la rehausse se veut plus discrète; elle est traitée en toiture à la Mansart, à l'instar de plusieurs exemples sur le boulevard Général Jacques. La corniche d'origine est conservée et serait repeinte dans un ton gris moyen.
- En façade avant, les châssis existants ainsi que la porte d'entrée seraient remplacés à l'identique par de nouvelles fenêtres en bois mouluré peintes en gris moyen, à l'instar des autres

menuiseries mentionnées ci-dessus. Ces nouveaux châssis seraient munis d'une grille de ventilation Invisivent Evo sous le linteau des impostes

- En façade arrière, tous les châssis seraient remplacés par de nouveaux châssis en PVC, également munis d'une grille de ventilation Invisivent Evo sous le linteau des impostes.

Avis

Le surhaussement :

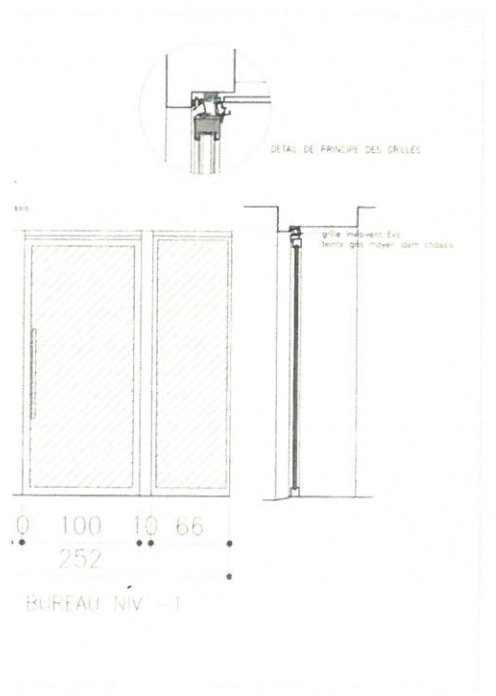
- La CRMS se prononce en faveur du surhaussement qui semble bien s'intégrer dans l'environnement bâti de ce tronçon du boulevard. Les deux nouvelles lucarnes (troisième étage) et les deux fenêtres de toiture de type velux (combles) qui respectent le rythme de la façade (travées) favorisent cette intégration.

Le garage :

- La CRMS peut accepter la réaffectation du garage en bureau et l'intervention sur la rampe de garage à condition que l'aménagement jardiné de cette zone de recul recrée soit la manifestation de la matérialisation de l'alignement, à l'instar des nombreux exemples de cette typologie sur le boulevard.

Les menuiseries en façade avant :

La CRMS est favorable au remplacement à l'identique des châssis en façade avant afin d'en augmenter les performances énergétiques. A cet égard, elle demande de veiller au respect des divisions, dimensions et modénatures de ceux-ci. Par contre, elle n'est pas favorable au ton projeté gris moyen (porte d'entrée, tous les châssis, nouveau châssis avec accès à l'ancien garage, nouvelles lucarnes, corniche existante, nouvelle corniche); elle conseille de préserver la même gamme chromatique que celle d'origine dans un souci d'authenticité. En outre, la CRMS s'interroge sur l'impact réel des grilles de ventilation Invisivent Evo sous le linteau des impostes. En effet, les documents graphiques ne permettent pas d'évaluer l'impact visuel de ces grilles dont les dimensions semblent sous-évaluées. La CRMS insiste pour que ces grilles ne soient aucunement visibles de l'espace public et/ou de réfléchir à d'autres dispositifs de ventilation moins pénalisants pour la façade.



©EDENA architecte

Les menuiseries en façade arrière :

La CRMS privilégie le remplacement des châssis par de nouveaux châssis en bois par souci de durabilité et d'intégration

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

P/c


A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : M. Kreutz, C. De Greef
PUB-DU : M. Briard, F. Moschos