



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

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

V/Réf. : CIT/URB/AS/PU2018/379-213/53 (corr. : B. Delpierre)

N/Réf. : AA/EB/IXL20604_642_Lepoutre_53

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : IXELLES. Avenue Louis Lepoutre, 53 / rue Emmanuel Van Driessche, 73.

Demande de permis d'urbanisme portant sur la subdivision d'un hôtel de maître en 4 logements impliquant une surhausse, des transformations intérieurs ainsi qu'une modification de la façade arrière et du volume de garage.

Avis de la CRMS

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 02/08/2019, reçu le 07/08/2019, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** formulé par notre Assemblée en sa séance du 21/08/2019.

Étendue de la protection

Le bien est inscrit à l'Inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale et situé en ZICHEE au PRAS.

Historique et description du bien

Maison de style Beaux-Arts, entrepreneur L. Spreutels, 1922. Garage sur la même parcelle, donnant vers la rue Emmanuel Van Driessche.

Elle fait partie d'une enfilade d'immeubles de même style, allant du n° 51 au n° 57.

Façade en simili-pierre blanche rehaussée de pierre blanche, sur un soubassement en pierre bleue. Rez-de-chaussée à bossages, percé d'une fenêtre à arc surbaissé à agrafe, de la porte métallique dans l'axe et d'un oculus ovale barreaudé à agrafe décorée de fruits. Étages entre pilastres à bossages. En travée étroite, fenêtre sur allège à guirlandes et sous entablement. Au troisième niveau, fenêtre sous fronton courbe, à allège à balustres. Travée large avancée d'un bow-window trapézoïdal, servant d'assise à une terrasse ceinte de dés et de balustres ; triplet sous entablement à fronton courbe central. Frise de tables entre les consoles de la corniche. Mansarde percée de deux lucarnes inégales en bois sous fronton. Ferronnerie et menuiserie d'origine¹.



Fig. 1. Vue de la façade principale.
© urban.brussels, 2007.

Historique de la demande

¹ RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, « Avenue Louis Lepoutre 53 », dans *Inventaire du Patrimoine architectural*, [http://www.irismonument.be/fr.Ixelles.Avenue_Louis_Lepoutre.53.html], consulté le 16/08/2019.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Ce point a été traité, le 10/07/2019, par la Commission de concertation qui a émis un avis défavorable à l'unanimité considérant que « le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ». Par ailleurs, il a été décidé de soumettre la demande à l'avis de la CRMS « afin d'avoir sa position sur la rehausse, l'extension arrière, les démolitions intérieures et l'intervention sur le volume des garages du côté de la rue Van den Driessche ».

Analyse de la demande

Le projet vise la transformation d'une maison unifamiliale – abritant également un cabinet médical – en immeuble à appartements de quatre unités se répartissant comme suit :

- Rez sur cour, rez-de-chaussée et 1^{er} étage : triplex 3 chambres
- 2^{ème} étage : appartement 2 chambres
- 3^{ème} étage : appartement 2 chambres
- 4^{ème} et 5^{ème} étages : duplex 2 chambres

Cette division implique les transformations suivantes :

- Extension du volume en hauteur ;
- Extension du volume en profondeur ;
- Changement du système distributif du bâtiment (suppression des escaliers existants et mise en place d'un nouvel escalier commun ainsi que d'un ascenseur) ;
- Suppression des cloisons du 2^{ème} et 3^{ème} étage dans les pièces en façade avant ;
- Réorganisation de l'espace des caves, chaque appartement disposerait d'un local privatif ;
- Rehaussement du niveau de la toiture du garage donnant sur la rue Van Driessche afin de permettre l'installation d'un ascenseur à voitures (6 places au lieu des 2 du garage actuel) .

La façade avant serait rénovée à l'identique jusqu'au niveau de la corniche en bois actuel. Tous les châssis seraient remplacés, les pierres rejointoyées et l'ensemble de la façade sablé. Au-dessus de la corniche, un nouveau volume viendrait se poser. Il comporterait un premier niveau percé de trois lucarnes en chien assis vitrées sur une hauteur de 2,38 m alternant avec des panneaux en métal laqué perforé placés devant un vitrage. Le niveau supérieur, couvert d'ardoises bleu foncé, présenterait quant à lui quatre ouvertures de type tabatière. La hauteur de cette rehausse s'alignerait à celle de la toiture du voisin au n° 55, soit 21,93 m.

En façade arrière, outre la rehausse en hauteur, le bâtiment s'étendrait sur une profondeur supplémentaire de 2,85 m, portant à 16,30 m la profondeur totale de la construction. La nouvelle façade serait largement vitrée avec de grandes fenêtres qui se prolongeraient jusqu'au niveau du sol ainsi que des loggias. Les nouveaux châssis seraient en aluminium.

Concernant l'ascenseur à voitures, aucun détail n'est donné ni dans la note explicative ni dans les documents graphiques.

Avis

Il revient à la CRMS que, suite à l'avis défavorable de la Commission de concertation, le projet aurait été abandonné par le maître d'ouvrage. Une nouvelle demande serait prochainement introduite auprès de la Commune.

Quoi qu'il en soit, l'Assemblée émet un **avis défavorable** sur le projet qui lui a été soumis. Elle partage l'analyse de la Commission de concertation, particulièrement sur les points suivants :

- La rehausse projetée sur le bâtiment principal est de nature à nuire à la qualité architecturale de l'immeuble de style Beaux-Arts et à son environnement bâti ;



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

- Les transformations intérieures feraient disparaître des éléments de décor et une disposition spatiale qui font l'intérêt patrimonial du bien (escaliers, cheminée, etc.).

La Commission tient, par ailleurs, à cibler les éléments intérieurs qui, selon elle, sont les plus remarquables sur le plan patrimonial et méritent donc à ce titre d'être intégralement conservés quels que soient les travaux projetés, et ce sans exclure la possibilité de conserver d'autres éléments intéressants :

- 1) le hall d'entrée et ses plafonds avec moulures à modillons ;
- 2) la grande cage d'escalier avec rampe d'appui en fer forgé d'esprit néo-Louis XV qui conduit du hall au 1^{er} étage ;
- 3) le grand salon en façade avant au 1^{er} étage, en particulier sa cheminée monumentale en marbre avec colonnes et son plafond avec 4 globes de verre d'époque dans les losanges en imitation bois ;
- 4) la cheminée monumentale en marbre noir avec colonnes en marbre mauve veiné de blanc dans le bureau du 1^{er} étage en façade arrière ;
- 5) l'escalier de service éclairé d'une verrière compartimentée en grands carreaux de verre (insérée dans le plancher des combles) ;
- 6) la toiture à 2 versants flanquée d'une verrière translucide sur le sommet des deux versants ;
- 7) le sol en carrelages d'inspiration art nouveau de teinte orangée et grisâtre dans la pièce attenante à l'escalier de service, vers l'arrière (rez-de-chaussée).



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

Fig. 2. Photos des éléments intérieurs remarquables. © CRMS, 2019.

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

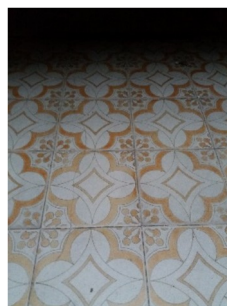
A. AUTENNE
Secrétaire

c.c. BUP-
C. De Greef et
DU : V. Henry ;
Commune



DPC : M. Kreutz,
M. Muret ; BUP-

: B. Delpierre



(belinda.depierre@ixelles.brussels), P. Cardinal (patricia.cardinal@ixelles.brussels)