



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/2019/352-69/63 (corr. Gauthier LOUNDA :)

N/Réf. : GM/AA/IXL20626_660_Chatelain_63

Bruxelles, le

Annexe : 1 dossier

Objet : IXELLES. Rue du Chatelain 63. Transformation d'une maison unifamiliale et division en un bureau et 3 logements. Demande de permis d'urbanisme.

Avis de la CRMS

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 23/07/2020, reçu le 17/08/2020, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 02/09/2020.

La demande porte sur une maison de style art-nouveau, construite en 1903 par l'architecte Georges Hobé. Des sgraffites de Paul Cauchie ornent la façade. Le bien est situé dans la zone de protection de la maison personnelle d'Antoine Pompe, classée comme monument (située au n°47 de la même rue) et s'intègre dans un alignement homogène dont la maison mitoyenne au n°65 est due au même architecte. Il est également repris en ZICHEE au PRAS. La maison, inscrite à l'inventaire du patrimoine immobilier, présente un grand intérêt patrimonial intrinsèque tant pour ce qui concerne son architecture que pour sa spatialité et ses décors.



La demande porte sur différentes transformations, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, pour affecter la maison en un bureau (rez-de-chaussée) et 3 logements (1 duplex aux 1^e et 2^e étages, un logement au 3^e étage et un dans les combles). La maison, à l'origine unifamiliale, a déjà été subdivisée en un bureau et 4 logements. La note explicative exprime l'intention de restaurer les façades ainsi que les décors intérieurs. Parmi les principales transformations, on note la modification profonde de la toiture et de son profil, la création d'une cour anglaise en façade arrière, l'ouverture de baies à l'intérieur, la suppression d'un demi-niveau au 1^e étage à hauteur de la cuisine et la fermeture des planchers au-dessus du grand lanterneau.

Avis de la CRMS

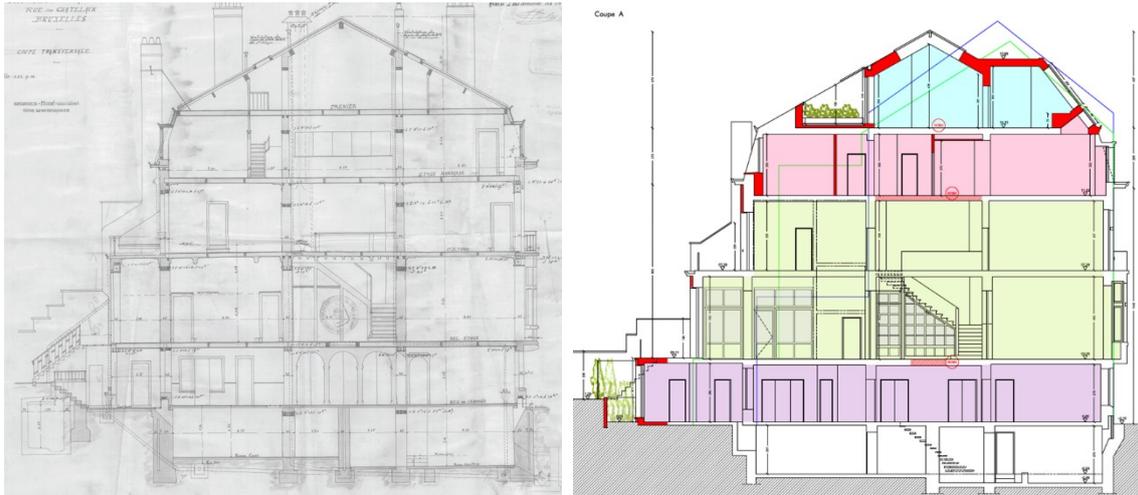
En remarque
préalable, la
Commission
regrette que le
dossier qui lui a

été transmis ne comporte pas de relevé de la situation existante de fait, mais seulement les plans de la situation de droit (correspondant aux plans de bâtir d'origine) et ceux du projet, ce qui complique l'analyse du dossier.

1/3



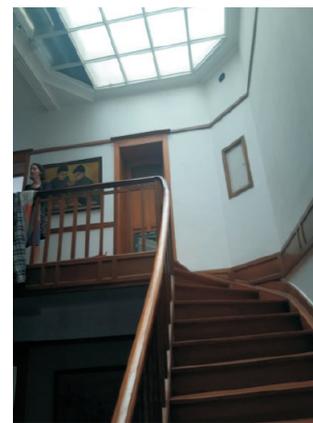
COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



Documents extraits du dossier de demande : à gauche : la coupe longitudinale de la situation d'origine (permis de bâtir) ; à droite celle du projet.

En ce qui concerne les travaux prévus, la CRMS encourage la restauration des façades et décors intérieurs de la maison, comme énoncée par le projet. Elle ne peut cependant pas souscrire à une grande partie des transformations demandées car celles-ci nuiraient à l'intérêt patrimonial de la maison. Il s'agit notamment des interventions suivantes :

- Le grand lanterneau qui éclaire actuellement l'escalier monumental reliant les 1^e et 2^e étages serait obturé en prolongeant le plancher par-dessus et en fermant le vide qui permet de faire pénétrer la lumière naturelle depuis la verrière en toiture. Le lanterneau d'origine, équipé d'un vitrage 'perlé', serait éclairé de manière artificielle (éclairage LED). La Commission s'oppose à cette transformation qui porterait atteinte à un des éléments les plus fondamentaux du concept d'origine, à savoir l'organisation de la maison autour d'une cage d'escalier monumentale équipée d'un lanterneau qui amène la lumière naturelle au cœur de la maison. ***La CRMS demande de conserver dès lors ce principe et de restaurer soigneusement le lanterneau tout en préservant l'éclairage zénithal naturel de la cage d'escalier.***



- Photos extraits du dossier de demande

Le lanterneau au niveau du rez-de-chaussée semble également être voué à disparaître ou à être obturé dans le projet. ***Les plans n'étant pas très précis à ce sujet, la CRMS demande en tout état de cause de préserver cet élément également. Il en va de même pour le lanterneau qui éclaire l'escalier de service.***



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

- Au 1^e et 2^e étages, plusieurs transformations sont prévues pour l'aménagement d'un duplex. Il s'agit notamment de la création d'une nouvelle baie entre la salle à manger et la cuisine. **La Commission ne souscrit pas à cette transformation qui perturberait la lisibilité spatiale d'origine et nécessiterait la suppression d'une porte d'origine.** Elle n'est par ailleurs pas nécessaire sur le plan fonctionnel (un lien existe déjà entre les 2 pièces). On propose de faire disparaître le demi-étage surplombant la cuisine et d'agrandir le châssis de la cuisine en correspondance avec celui de la salle à manger. **La Commission décourage cette intervention qui modifierait la disposition d'origine de cette partie de la maison.**
- Le projet redessine complètement la toiture actuelle qui recevrait une forme assez atypique et qui serait équipée d'une terrasse encastrée dans le versant arrière. La grande verrière qui éclaire le puits de lumière de la cage d'escalier monumentale semble être conservée (reconstruite ?). **La transformation de la toiture ne peut être admise car elle modifierait de manière importante la typologie de la toiture d'origine en faveur d'une toiture hybride qui ne correspond pas à l'architecture de la maison. La CRMS demande de préserver la typologie traditionnelle d'une toiture à deux versants et, en conséquence, à revoir le programme des combles à la baisse.**

La CRMS demande de réétudier le projet en tenant compte des remarques précédentes. En revanche, elle ne s'oppose pas à la création d'une petite extension et d'une cour anglaise en façade arrière ni à l'agrandissement de la baie de fenêtre qui accompagne cette transformation car ces interventions n'auraient pas un impact défavorable sur la façade arrière ; le châssis à remplacer est un châssis en PVC sans intérêt. Il devra être remplacé par des éléments de meilleure qualité.

Enfin, la CRMS attire l'attention sur le jardin qui comprend en son centre une pièce d'eau entourée de rocaillies. Ces éléments mériteraient d'être remis en état pour redonner tout son charme à ce jardin. A noter également l'existence d'un beau magnolia et d'un grand tilleul en fond de parcelle à droite.

La maison mérite d'être documentée davantage, notamment ses intérieurs, pour objectiver plus en détail sa valeur architecturale et patrimoniale et son intérêt dans l'œuvre de Hobé. La CRMS estime en effet que la pertinence d'une protection mérite d'être examinée pour cette maison et demande en tous les cas que les transformations n'altèrent pas sa qualité patrimoniale évidente.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

C. FRISQUE
Président

c.c. BUP-DPC : M. Kreutz et H. Lelièvre ; SCRMS : C. Vandersmissen, M. Badard
BUP-DU : M. Briard, V. Henry
Commune : P. Cardinal (patricia.cardinal@ixelles.brussels) ; pu@ixelles.brussels