



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. : (corr. :F. Ficheroulle) CIT/URB/AS/PU2019/3-195/26

N/Réf. : AA/BDG/IXL20633\_669\_PU\_Lens\_26

Bruxelles, le 03/03/2021

**Objet : IXELLES. Rue Lens, 26.**

Demande de permis d'urbanisme portant sur l'extension du commerce vers la parcelle voisine, la création d'annexes et des modifications structurelles intérieures (dossier de régularisation)

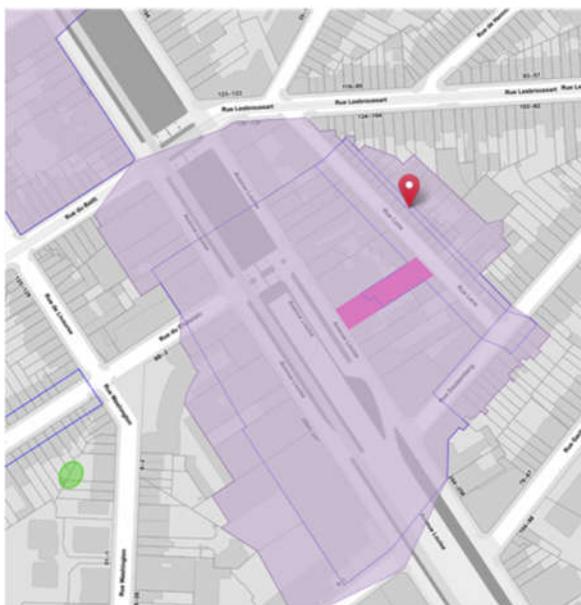
**Avis de la CRMS**

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 01/02/2021, reçu le 03/02/2021, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 24/02/2021.

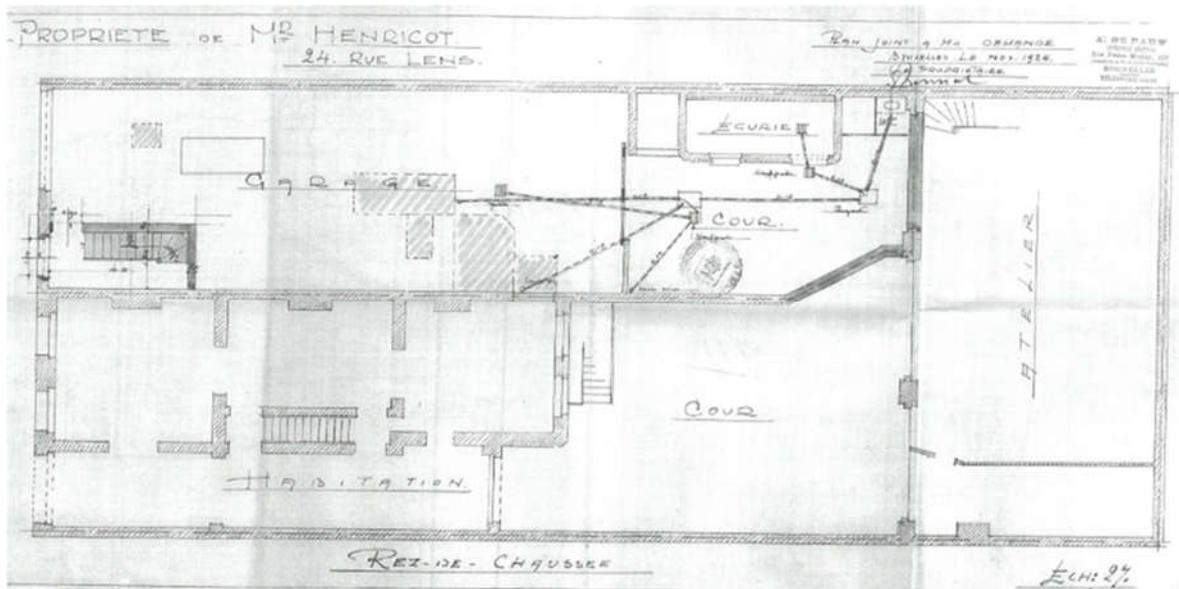
**CONTEXTE**

Cet immeuble néoclassique se situe dans la zone de protection et dans la zone tampon Unesco de l'Hôtel Solvay, classé comme monument et repris sur la liste du patrimoine mondial. Datant d'avant 1932, le bien est inscrit *de facto* à l'Inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, mais sa qualité intrinsèque mériterait une notice à l'Inventaire. Ce petit hôtel de maître affiche une façade travaillée selon le langage néoclassique, haute de 3 niveaux sous une corniche débordante et large de 3 travées. Accessible par une large porte (passage cocher), le bien s'organisait à l'origine avec la bâtisse voisine (n°24) en un immeuble d'habitation et un immeuble de service (garage, écurie, atelier...), comme l'indique le plan établi en 1924 lors de transformations. Les deux bâtiments ont ensuite été scindés en deux unités distinctes mais l'arrière bâtiment (au fond des deux parcelles) a été rattaché au n°26.



Implantation de l'immeuble concerné (©Brugis) et vue de l'hôtel n°26 et de l'immeuble voisin (©CRMS, 2021)

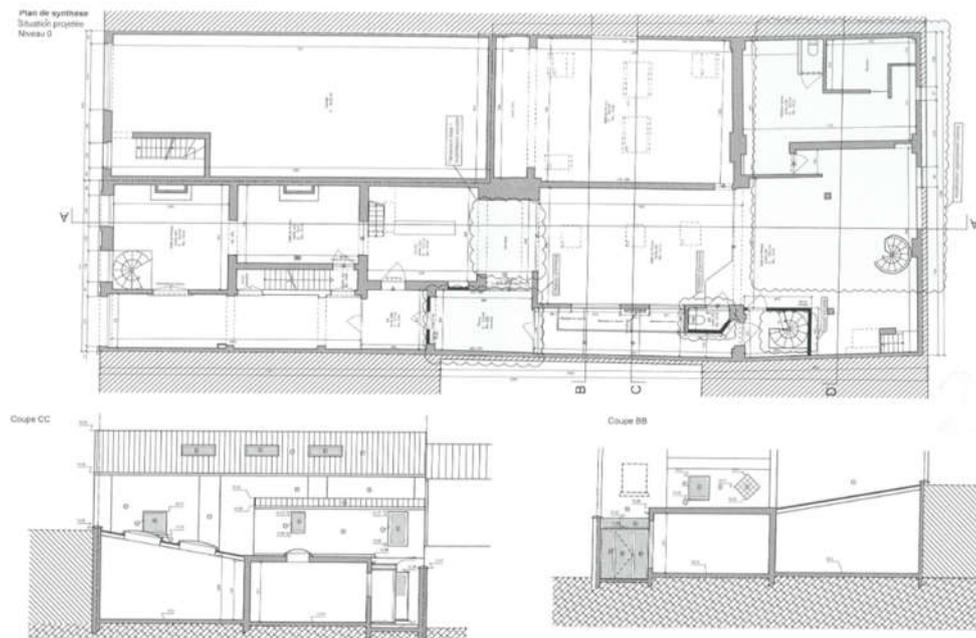
1/3



Plan de 1924 (extr. de la demande de permis)

## DEMANDE

Après un permis octroyé en 2000 et des travaux réalisés entre 2004 et 2008, un PV d’infraction a été dressé en 2013 par la Commune d’Ixelles. La présente demande vise la régularisation des infractions constatées et la mise aux normes des installations (modifications demandées par les pompiers) au niveau des R-1 et RDC (bâtiment principal et annexes). Concernant l’immeuble à front de rue, la demande concerne le changement d’affectation des pièces du RDC à l’avant du bâtiment principal (de bureau vers une activité « salle de sport »), le changement d’affectation des caves en salle de sport, la mise en communication de l’arrière de l’immeuble avec les annexes par le percement d’une baie en façade arrière, la création d’un escalier supplémentaire reliant le RDC au R-1. Concernant le reste de la parcelle (ancienne cour et atelier), la demande porte sur la création d’annexes au RDC, la création d’un escalier supplémentaire reliant le RDC au R-1, le changement d’affectation du bâtiment arrière en salle de sport, vestiaire et zone sauna, la création d’un étage au bâtiment arrière existant et la modification de la toiture de la salle de fitness située à l’arrière du n°24.



Situation projetée : plan du RDC et coupes (extr. de la demande de permis)



Vues de la façade arrière et des annexes dans la cour en grande partie couverte (©CRMS, 2021 et extr. de la demande de permis)

## AVIS

D'un point de vue de la zone de protection et zone tampon Unesco, l'Assemblée ne s'oppose pas à la demande de régularisation, les travaux réalisés n'ayant pas d'impact au niveau des vues depuis et vers l'Hôtel Solvay.

Cependant, elle regrette la qualité médiocre que cela induit en intérieur d'îlot pour cet immeuble et ses voisins, vu l'ampleur des annexes, la perte de l'espace de la cour, la faible qualité et l'hétérogénéité des réalisations. La CRMS apprécierait un effort de remise en valeur de cet intérieur d'îlot, en cohérence avec l'intérêt architectural de cet ancien hôtel de maître.

Enfin, la CRMS souhaite également attirer l'attention du propriétaire (ou de la copropriété) sur la qualité de la composition de la façade néoclassique de cet hôtel de maître et sur le nombre de détails d'intérêt patrimonial qui semblent encore en place : châssis, porte cochère, chasse-roues, détails moulurés des encadrements de fenêtre et de l'entablement, balcon et ferronnerie, corniche travaillée, parement... La Commission encourage les propriétaires à maintenir cette façade dans son état présent et à ne pas en modifier les caractéristiques. Elle attire l'attention sur l'élément malheureux de la façade, à savoir les briques de verre à l'emplacement des soupiraux, et préconise leur remplacement par des menuiseries adaptées.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. : [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [mbriard@urban.brussels](mailto:mbriard@urban.brussels) ; [vhenry@urban.brussels](mailto:vhenry@urban.brussels) ;  
[patricia.cardinal@ixelles.brussels](mailto:patricia.cardinal@ixelles.brussels) ; [pu@ixelles.brussels](mailto:pu@ixelles.brussels) ; [cvandersmissen@urban.brussels](mailto:cvandersmissen@urban.brussels) ; [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels) ;  
[crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [urban\\_avis.advies@urban.brussels](mailto:urban_avis.advies@urban.brussels)