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/2020/128 *(corr. : Stéphane Etori)*
N/Réf. : AA/MB/**IXL20636_674_PU_Couronne_25**
Annexe : / /

Bruxelles, le 15/06/2021

Objet : IXELLES. Avenue de la Couronne, 25.
Demande de permis d'urbanisme portant sur la transformation d'une école privée en six appartements et l'ajout d'une annexe.

Avis de la CRMS

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 14/05/2021, reçu le 17/05/2021, nous vous communiquons ***les remarques*** formulées par notre Assemblée en sa séance du 02/06/2021.

Étendue de la protection

Le bien est implanté dans la zone de protection du pont enjambant la rue Gray, classé par AG du 15/10/2015. Il est aussi repris à l'inventaire du patrimoine architectural et est compris en ZICHEE au PRAS.

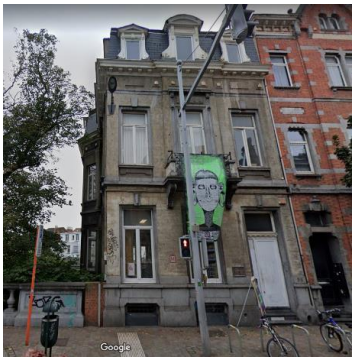
Historique et description du bien

Le n°25 avenue de la Couronne est une maison de maître éclectique construite en 1886. C'est une maison trois façades à l'élévation en pierre blanche rehaussée d'éléments en pierre bleue, sous toiture mansardée et percée de lucarnes. Elle s'inscrit dans un ensemble très cohérent : de ce côté du pont les deux maisons à trois façades et de même gabarit subsistent encore et sont toutes deux comprises dans une enfilade de maisons bourgeoises de même époque et même style. Contemporaine de la construction du pont, la

COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

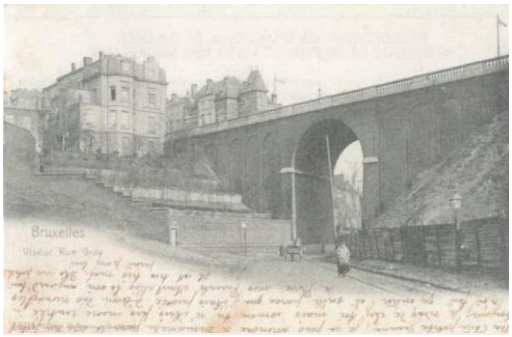
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00

maison fait partie intégrante de l'environnement urbain historique et du panorama remarquable que la différence de niveau très marquée offre sur la ville.



Façade avant. ©Google Street View

Façade latérale. ©Google Street View



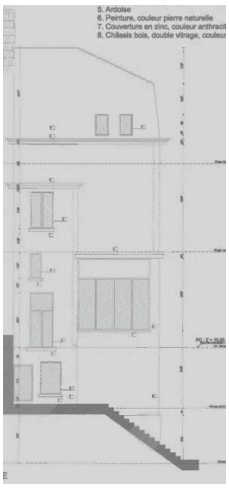
Carte postale ancienne (avant 1920). Coll Belfius.

Analyse de la demande

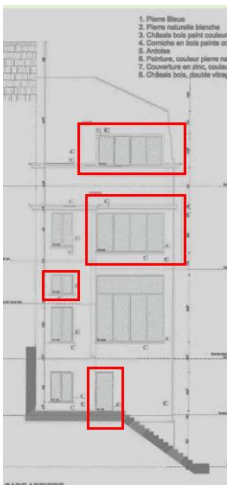
Actuellement affecté en établissement scolaire, le bien est aujourd'hui utilisé comme squat. Le projet vise la réaffectation du bien selon sa fonction d'origine de logement. Il prévoit la division de la maison en six unités de logement : 2 studios, 3 appartements une chambre et 1 appartement deux chambres.

En intérieur, le hall d'entrée et l'escalier seront conservés et desserviront l'ensemble des logements. Les espaces intérieurs seront réorganisés : les murs de refends seront maintenus et certaines pièces subdivisées par la pose de cloisons légères et la fermeture de certaines portes. Ces interventions se veulent réversibles. Au premier étage, une extension de 15m² sera réalisée en ossature légère, en prolongation d'une annexe existante au rez-de-chaussée, sur les murs de refends existants.

Sur toutes les façades, les châssis existants seront, selon l'état de conservation, rénovés ou remplacés à l'identique et munis de doubles vitrages. Les petits bois et crémones seront maintenus. En façade latérale, la baie du -1 donnant accès au jardin en contrebas sera agrandie. En façade arrière, une lucarne sera implantée afin de pouvoir aménager un appartement sous toiture. Une baie au niveau du rez-de-chaussée et deux baies au niveau -1 seront aussi agrandies.

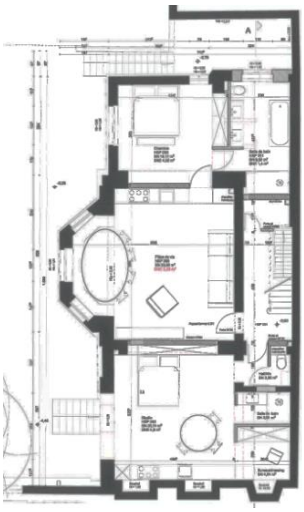


Façade arrière situation existante



Façade arrière. Situation projetée, focus sur interventions dans cadres rouges par le secrétariat de la CRMS.

Façade latérale. Situation projetée, focus sur interventions dans cadres rouges par le secrétariat de la CRMS



Plan des réaménagements intérieurs projetés au niveau -1

Images tirées du dossier de demande.

Avis

La CRMS apprécie la volonté de préserver les caractéristiques des façades et souscrit aux travaux de rénovation des éléments endommagés. Ces derniers devront être effectués avec un soin particulier étant donné que l'immeuble participe pleinement à l'environnement du pont classé, qu'il constitue l'un des éléments d'une enfilade de maisons de même époque et style dont il convient de maintenir la cohérence et aussi en raison de la qualité intrinsèque de la maison. Sur ces travaux de rénovation, la CRMS marque sa préférence pour la conservation des châssis d'origine, réparés et adaptés aux exigences de confort, plutôt qu'à leur remplacement. Elle n'émet pas d'objection sur l'agrandissement des baies prévu, la construction de l'extension du +1, ou le placement de la lucarne en façade arrière pour autant qu'ils s'organisent dans la continuité stylistique de l'immeuble (des détails devraient permettre de le garantir).

En intérieur, bien que les divisions soient réversibles et réalisées en matériaux légers, le programme de six unités de logements entrainera une surmultiplication des pièces, cloisons et gaines techniques, une perturbation significative de la volumétrie et une dégradation des décors intérieurs subsistant (menuiseries, plafonds moulurés, cheminées, etc…). Le maintien d'une certaine volumétrie et des éléments de décors d'origine est souhaité, car ils participent à l'intérêt patrimonial du bien. La CRMS estime donc le programme proposé trop dense pour garantir la préservation du bien et la mise en valeur de ses qualités patrimoniales. Par ailleurs, une telle division réduit les qualités d'habitabilité des logements (éclairement, absence de fenêtres arrière). Un programme de quatre unités semblerait plus approprié.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. : mkreutz@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mbriard@urban.brussels ; vhenry@urban.brussels ; patricia.cardinal@ixelles.brussels ; stephane.etori@ixelles.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels