

Commune d'Ixelles

Service de l'Urbanisme

Madame Véronique Bruyninckx

Directrice Aménagement du territoire

Chaussée d'Ixelles, 168

B - 1050 BRUXELLES

Bruxelles, le 16/07/2024

N/Réf. : IXL20634_728_PU
Gest. : MB/XX
V/Réf. : PU2024/118-51/180
Corr: Belinda Delpierre
NOVA : 09/XFD/1936342

IXELLES. Avenue Brugmann, 180 (arch. Albert DUMONT)
(= zone de protection de trois immeubles Art-Nouveaux situés Av. Molière 177 et de la maison personnelle du peintre Verdussen située Av. Brugmann 211 / Inventaire)
DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME : mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en quatre logements, les transformations en façade avant et l'extension arrière, au 1er étage, et construire une extension au 2ème étage et une lucarne arrière

Avis de la CRMS

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 26/06/2024, reçu le 27/06/2024, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 10/07/2024, concernant la demande sous rubrique.



Situation patrimoniale
©Brugis



Vue du bien dans son environnement, classé, de qualité. Image
©Google Street View



Vue de la façade avant. Source :
monument.heritage.brussels

Le bien est repris dans la zone de protection de trois immeubles Art-Nouveaux (classés comme ensemble par AG du 28/06/2001) et de la maison personnelle du peintre Verdussen (classée par AG du 11/03/1999). La maison est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural¹ et est située en ZICHEE du PRAS.

Le bien est une maison de style éclectique de composition asymétrique construite en 1906, œuvre des architectes Albert et Alexis Dumont.

¹ Voir notice : [https://monument.heritage.brussels/fr/ixelles/Avenue Brugmann/180/16416](https://monument.heritage.brussels/fr/ixelles/Avenue_Brugmann/180/16416)

Historique de la demande

La CRMS a été interrogée une première fois sur cette demande et a émis des remarques en séance du 10/3/2021: https://crms.brussels/sites/default/files/avis/670/IXL20634_670_PU_Brugmann_180.pdf
Des plans modificatifs ont ensuite été introduits, mais la demande n'a pas abouti. Le dossier actuel est une nouvelle demande.

La demande

La demande a le même objet que la demande de 2021, avec toutefois quelques modifications, à savoir :

En façade avant

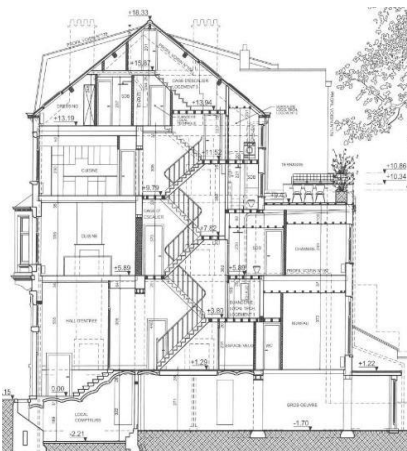
- La création de la lucarne en versant de toiture à rue est abandonnée et les deux vélux existants sont remplacés par des nouveaux ;
- Placement de petits-bois collés décoratifs dans les impostes ;
- Remplacement des deux châssis dans la travée de la porte d'entrée par un modèle sans T ;
- Remplacement de la porte d'entrée et démolition du linteau en pierre bleue ;

En façade arrière

- La cour anglaise, le jardin et l'escalier donnant accès au jardin depuis le sous-sol sont réaménagés selon la situation de droit de 1906 ;
- La terrasse du rez-de-chaussée est réduite afin de revenir à la situation de droit. Un garde-corps sera également installé ;
- Les terrasses au 2^e et 3^e étage sont supprimées et deviennent des toitures plates végétalisées inaccessibles ;
- La composition de la lucarne arrière est revue ;

À l'intérieur

- L'aménagement de l'ensemble du sous-sol a été revu ;
- Quelques aménagements projetés aux étages sont modifiés ;



Coupe. Situation existante



*Coupe projetée de la demande de 2021.
Archives CRMS*



*Coupe projetée de la présente demande.
Image tirée du dossier.*

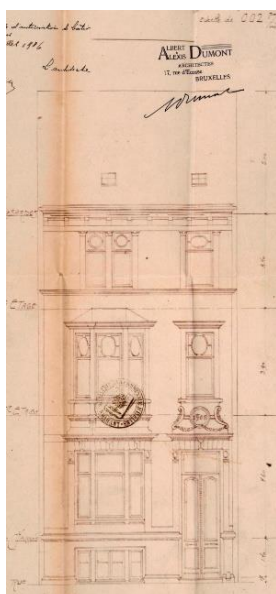
Avis de la CRMS

La CRMS accueille très positivement l'abandon de la grande lucarne en façade avant, peu intégrée à la qualité et à la composition asymétrique du bien ainsi que de l'environnement de grande qualité auquel il participe, y compris la zone de protection des biens classés.

S'agissant de la façade avant, la CRMS constate que les élévations projetées dans le dossier présentent des proportions de baies différentes de celles observées sur les photos de la situation existante. Il semble y avoir une erreur soit de représentation soit dans le relevé architectural.

Par ailleurs, la réalisation de la façade lors de la construction, a sans doute pris des libertés au regard du plan d'archives de 1906, qualifié « de droit » dans le dossier. En effet, les baies actuelles (voir photo) présentent des proportions différentes de celles de la situation du plan archives de 1906. Le linteau en pierre bleue et le vitrail de la porte d'entrée pourraient, quant à eux, être d'origine, bien que non dessinés sur le document de 1906. Les dessous de loggia et de baie du 1^{er} étage différent, eux aussi, du plan de 1906. Des interventions (non documentées) peuvent également être intervenues depuis.

Enfin, les châssis actuels des étages, à double cadre, sont de facture récente et leur division est, de toute évidence, différente de celle de la maison à l'origine qui n'est, in fine, pas documentée dans le dossier et qui, en tout état de cause, ne correspond pas fidèlement à celle sur le document de 1906.



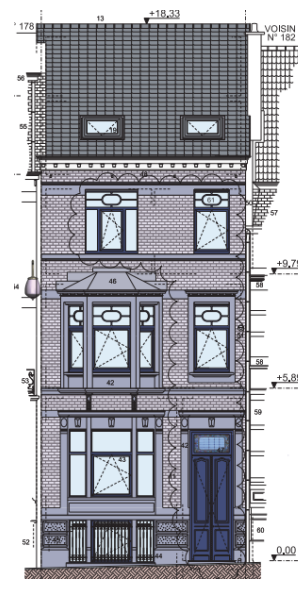
Élévation de droit (1906).
Image tirée du dossier.



Vue actuelle de la façade avant.
©Google Street View



Élévation projetée de la
demande de 2021. Archives
CRMS.



Élévation projetée de la présente
demande. Image tirée du dossier.

Dans ce contexte, la proposition de rappliquer des petits-bois collés sur les impostes de châssis de facture récente, outre qu'elle n'est pas qualitative et cohérente constructivement, n'est pas acceptable en termes de proportions (nb : l'analyse n'est pas facilitée par les erreurs de représentation), de profilés, ...

La recommandation de remédier à la perte des châssis beaux-arts, dans l'avis précédent² de la CRMS, incitait à procéder à un remplacement complet des châssis, fondé sur une documentation de la réelle situation d'origine, avec un relevé correct de la façade et en recourant à des modèles en bois de qualité, avec des proportions, profilés et une teinte renouant avec les châssis démontés. L'analyse d'éléments de châssis d'origine conservés (au rez-de-chaussée ou autour du vitrail ?), pourrait aider à documenter la situation ancienne. Concernant la teinte, une stratigraphie sur ces mêmes éléments permettrait peut-être de déterminer la couleur d'origine. Il est cependant probable, pour ce type de bien, que le blanc cassé, comme visible sur une photo de 1980, soit la



Photo 1980. L'immeuble est visible
sur la droite. Source : bruciel.brussels

² https://crms.brussels/sites/default/files/avis/670/IXL20634_670_PU_Brugmann_180.pdf

couleur originelle. Il est, en tous les cas, essentiel que la teinte soit uniforme sur tous les châssis de la façade afin de garder la cohérence d'ensemble.

La CRMS souscrit au remplacement de la porte d'entrée par un modèle plein, en bois, s'inspirant du dessin de 1906, mais elle demande que le linteau en pierre bleue et le vitrail, qui pourraient être l'origine, soient maintenus. Cela suppose donc de revoir le dessin et les proportions ou de chercher à mieux documenter la situation d'origine, comme pour les châssis.

À l'intérieur, le reportage photographique montre que les espaces ont conservé de nombreux éléments d'origine, y compris des finitions. Les travaux de réaménagement risquent de porter atteinte à ces décors. La CRMS recommande de préserver l'ensemble des éléments d'origine tels que les menuiseries intérieures, les vitraux, les plafonds moulurés, les cheminées, les portes vitrées, le parquet à bâtons rompus, etc...

Veillez agréer, Madame la Directrice, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c.c.: mleclef@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; pu@ixelles.brussels ; amenagementterritoire@ixelles.brussels