

Commune d'Ixelles

Service de l'Urbanisme
Madame Laetitia Van Dam
La secrétaire administrative de
l'Aménagement du territoire
Chaussée d'Ixelles, 168
B - 1050 BRUXELLES

Bruxelles, le 29/08/2024

N/Réf. : IXL20710_729_PU
Gest. : TS/MLL
V/Réf. : PU2024/183-317/179-181
Corr. : Nicole Nana Nana
NOVA : 09/AFD/1941776

IXELLES. Chaussée de Wavre, 179 & 181 - Ensemble de maisons néoclassiques
(= zone de protection de l'ancienne fabrique de porcelaines Vermeren-Coché située au n° 143 / biens inscrits à l'Inventaire)
DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME : Transformer les deux maisons: étendre les rez-de-chaussée commerciaux, aménager des terrasses, modifier les façades (entrées, vitrines), remplacer les menuiseries, placer des enseignes, mettre en conformité la construction d'une annexe et placement d'une enseigne

Avis de la CRMS

Madame La Secrétaire,

En réponse à votre courrier du 01/08/2024, reçu le 05/08/2024, nous vous communiquons *l'avis* émis par la CRMS en sa séance du 21/08/2024, concernant la demande sous rubrique.

■ **CONTEXTE PATRIMONIAL**

Le bien concerné par la demande se situe dans la zone de protection de l'ancienne fabrique de porcelaines Vermeren-Coché, classée comme monument.



Contexte patrimonial (© BruGIS)



Façade des bâtiments (n°181 à gauche ; n°179 à droite). Document extrait du dossier de demande.



Vue de l'intérieur d'îlot. Document extrait du dossier de demande.

Il s'agit d'un ensemble de deux maisons néoclassiques édifiées dans la seconde moitié du XIX^e siècle. À l'origine d'élévations identiques, les biens ont été successivement transformés pour les besoins du commerce. Au n°179, une devanture commerciale a été aménagée en 1906, puis adaptée en 1912 (extension de la vitrine sur toute la largeur de la façade et disparition de la porte d'accès vers le logement aux étages). Au n°181, le balcon en travée axiale a été supprimé dans les années 1950 lors

de l'aménagement du rez-de-chaussée commercial. En 1996, la devanture a été rénovée pour l'installation d'une pharmacie. Les deux bâtiments sont inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural¹.

■ ANALYSE DE LA DEMANDE

La demande consiste à étendre la pharmacie sise au n°181 sur les deux rez-de-chaussée, ainsi qu'à rénover et transformer les logements aux étages. Il est prévu de rehausser le n°179 d'un niveau. Les interventions suivantes sont projetées :

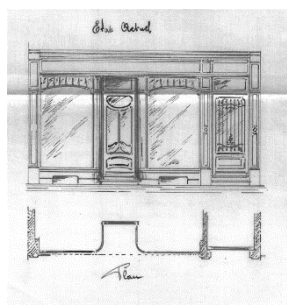
- La transformation des deux devantures commerciales en s'inspirant du permis délivré en 1906. Un accès autonome à chaque logement est prévu.
- Le réaménagement de l'intérieur d'îlot (régularisation d'un volume en infraction, extension au rez-de-chaussée, suppression du mur mitoyen).
- La rehausse de la toiture du n°179, retravaillée sous forme de toiture mansardée couverte d'ardoise de teinte rouge brique.
- Le remplacement des châssis PVC placés sans autorisation par des châssis en bois moulurés peints en blanc.
- La régularisation de l'enseigne lumineuse de la pharmacie.

■ AVIS

La CRMS considère le projet positif à plusieurs égards : requalification des devantures, remplacement des châssis PVC par des châssis plus qualitatifs en adéquation avec la typologie néoclassique des biens, maintien des logements aux étages et rétablissement d'accès indépendants.

Sur la devanture commerciale :

La Commission demande d'améliorer la composition et l'expression architecturale de la nouvelle devanture commerciale. L'Assemblée souscrit à la démarche de s'inspirer de la situation de 1906, mais estime qu'il n'y a pas lieu de recourir à un langage historicisant. En outre, au n°179, la proposition soulève des questions quant à l'équilibre de la composition, notamment par l'intégration d'une double porte coulissante dans la vitrine en bois « à l'ancienne », axée sur la travée centrale de la façade.



Vitrine du n°179 en 1906
(document extrait du dossier)



Vitrine du n°179, situation en juillet 2024. (© Google Streetview)



Nouvelles devantures projetées
(document extrait du dossier de demande)

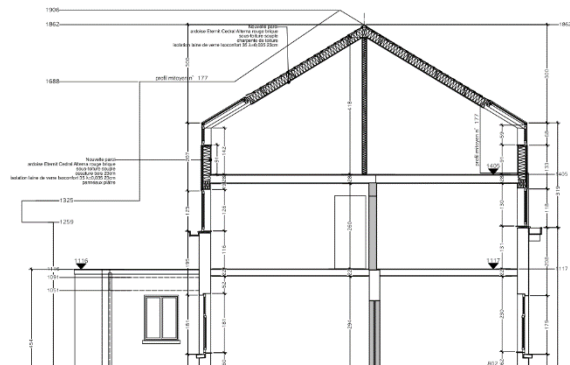
La CRMS préconise de **s'inspirer de la devanture de 1906 en termes de composition et de rapports de proportion** (ne pas centrer l'entrée du commerce sur la travée centrale du n°179, mais la placer au centre de la devanture), tout en **développant une expression architecturale contemporaine et**

¹ Voir la [notice en ligne](#) sur le site de l'inventaire.

qualitative par le choix et la qualité des matériaux, la finesse des profilés et des détails, etc. Elle demande également de conserver et de valoriser les colonnes et consoles de pierre bleue encore en place au n°179, comme le prévoit le projet actuel.

Sur la rehausse du n°179 :

La CRMS ne s'oppose pas au principe d'une rehausse, mais s'interroge sur le choix d'uniquement surélever le n°179, ce qui le singulariserait par rapport au n°181 – d'autant plus que ces deux bâtiments bénéficient d'une forte visibilité depuis l'espace public.



Rehausse projetée au n°179 (Document extrait du dossier de demande).


La Commission ne souscrit par ailleurs pas au dessin de la rehausse projetée : celle-ci s'adapte mal à la typologie de la maison et constituerait, par sa forme et ses matériaux, un élément incongru dans le paysage urbain néoclassique bien préservé de ce segment de la rue du Trône et de la chaussée de Wavre. **Afin d'améliorer son intégration dans la rue et de préserver davantage la cohérence de l'ensemble formée avec le n°181, la CRMS demande de revoir la rehausse.** Celle-ci pourrait par exemple prendre la forme d'une mansarde, qui pourrait par ailleurs se développer sur les deux maisons. Dans ce cadre, il y a lieu de respecter le règlement général sur les bâtisses de la commune d'Ixelles.

Sur le traitement des façades :

La Commission invite le demandeur à opter pour des couleurs cohérentes avec la typologie néoclassique des biens. Il y a lieu de privilégier des teintes claires, de type blanc cassé ou pierre de France pour la façade et blanche pour les châssis des étages.

La demande ne contient par ailleurs pas de reportage photographique des intérieurs. Les cheminées semblent disparaître en situation projetée au n°179 aux 1^{er} et 2^e étages. Les éléments de décor devront être documentés et préservés au maximum.

Veillez agréer, Madame La Secrétaire, l'expression de nos sentiments distingués.


G. MEY-FROOTS
Secrétaire adjointe


S. VAN ACKER
Président