

Commune d'Ixelles

Service de l'Urbanisme

Madame Véronique Bruyninckx

Directrice de l'Aménagement du territoire

Chaussée d'Ixelles, 168

B - 1050 BRUXELLES

Bruxelles, le 29/04/2025

N/Réf. : IXL20724_741_PU
Gest. : TS/MLL
V/Réf. : PU2025/74-245/5-7
Corr: Belinda Delpierre
NOVA : 09/PU/1974395

IXELLES. Rue Paul Emile Janson 5-7 (arch. A. LEBLICQ – 1899)
(= zone de protection de l'Hôtel Tassel et de l'Hôtel José Ciamberlani
et ses écuries / Inventaire)

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME : mettre en conformité le
nombre de logements, rehausser l'immeuble (n°7), modifier les
lucarnes avant en toiture (n°5), créer deux terrasses, réaménager les
espaces intérieurs

Demande de la Commune du 02/04/2025

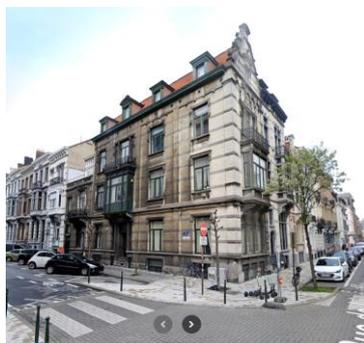
Avis de la CRMS

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 02/04/2025, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par la
CRMS en sa séance du 23/04/2025, concernant la demande sous rubrique.



Contexte patrimonial (© BruGIS)



Vue extérieure du bien
(© Google Streetview)



Vue de l'annexe au n°7 et de la serre de 1903
(Photographies extraites du dossier de demande)

■ **CONTEXTE PATRIMONIAL**

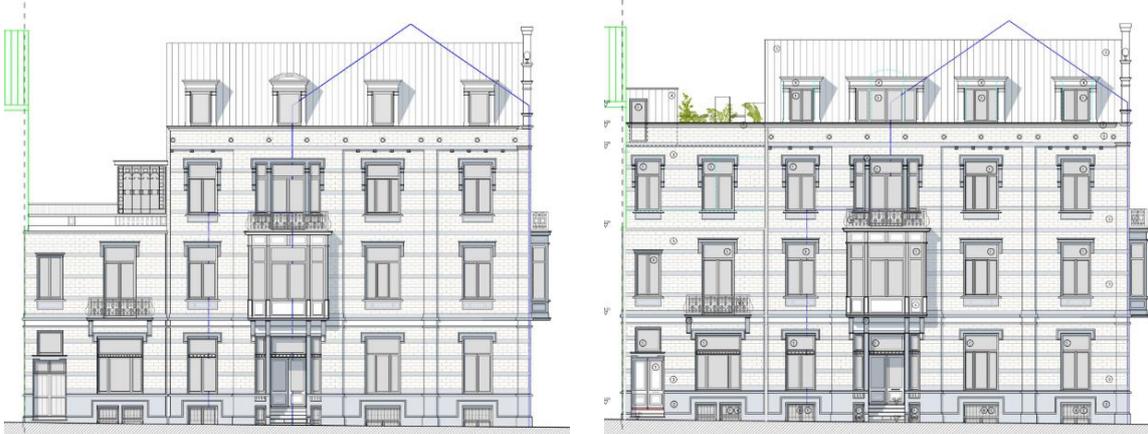
Le bien se situe dans la zone de protection Unesco de l'Hôtel Tassel, ainsi que dans la zone de protection de l'Hôtel José Ciamberlani, tous deux classés comme monuments. Il se situe en outre en ZICHEE, et est repris à l'Inventaire légal¹.

Il s'agit d'une maison d'angle sise à l'intersection de la rue Paul-Émile Janson et de la rue de Livourne, construite par l'architecte A. Leblicq en 1899, et prolongée en 1902 par une annexe plus basse d'un niveau, au n°7 rue Paul-Émile Janson. Celle-ci est dotée d'une toiture plate avec balustrade, accessible par une serre-véranda édifée en 1903. Les deux bâtiments, de style éclectique, marquent l'entame d'une enfilade d'immeubles dont l'unité d'ensemble est visuellement très forte, tant par leur style que par l'ordonnancement régulier des façades et l'utilisation de matériaux identiques.

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

▪ OBJET DE LA DEMANDE

La demande consiste à rénover lourdement le bien, afin d'y implanter quatre logements : une maison unifamiliale se développant en hauteur dans le bâtiment annexe n°7 ; un studio, un appartement une chambre et un appartement trois chambres en duplex au n°5.



Situation existante et situation projetée. Élévations extraites du dossier de demande.

Il est prévu de rehausser d'un niveau le bâtiment annexe au n°7, en répliquant pratiquement à l'identique (matérialité, dimension des baies) la façade de l'immeuble d'angle, ainsi que d'y aménager un toit-terrasse doté d'un édicule d'accès, ce qui entraînerait la disparition de la serre de 1903. Au n°5, le projet prévoit de créer une terrasse rentrante sur le versant arrière de la toiture, ainsi que d'élargir les lucarnes existantes, en calquant leur largeur sur celle des baies inférieures.

Les volumes intérieurs sont également reconfigurés, notamment par la création d'une circulation verticale au n°7, qui en est actuellement dépourvu, ainsi que par l'implantation de volumes de type « box in the box » dans les salons des rez-de-chaussée et premier étage du n°5, destinés à accueillir les salles d'eau.

▪ AVIS DE LA CRMS

La CRMS émet un avis défavorable sur la demande.

L'ensemble formé par cet immeuble d'angle et son bâtiment annexe fait en effet partie d'une rue au caractère architectural très homogène, et constitue un exemple remarquable de la typologie de la maison d'angle établie sur une parcelle étroite, accompagnée d'une extension de plus petit gabarit destinée au personnel de maison, accessible par le bâtiment principal. La présence de la serre-véranda de 1903 sur le toit-terrasse est en outre tout à fait remarquable.

Pour la CRMS, ces deux maisons et la serre forment un ensemble homogène qui occupe une position importante dans le paysage urbain et doit, à ce titre, être conservé dans sa forme actuelle. La Commission demande donc de renoncer au projet de rehausse, et de maintenir et restaurer la serre en toiture.

Elle demande également de **maintenir les lucarnes historiques** en toiture du n°5, qui sont qualitatives et respectent le principe de la hiérarchie des baies. Elle ne s'oppose en revanche pas à l'aménagement d'une terrasse rentrante dans le pan arrière, qui ne sera pas visible depuis l'espace public.

L'Assemblée constate en outre que certains châssis originaux ouvragés ont été remplacés sans permis entre 2009 et 2013. Elle juge le retour au bois pour les nouveaux châssis positif, mais demande de **restituer le profil d'origine des châssis disparus**, sur base des modèles analogues encore en place.



Châssis d'origine avec moulures (© Google Streetview)

En ce qui concerne les interventions intérieures, il y a lieu de mieux documenter les interventions avec un reportage photographique plus complet. Il s'agit en effet de pouvoir évaluer pleinement la valeur patrimoniale des décors en place, et l'impact des transformations projetées.

En tous les cas, il s'impose de veiller au maintien et, le cas échéant, à la restauration de tous les éléments de décor intérieur, en ce compris en vue de potentielles mesures de compartimentage qui doivent être évaluées en regard d'un programme compatible, et donc potentiellement à revoir, avec la préservation des décors.

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.advies@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; pu@ixelles.brussels ; amenagementterritoire@ixelles.brussels