COMMUNE D'IXELLES
Service de l'Urbanisme
Maison Communale
Chaussée d'Ixelles, 168
1050 BRUXELLES

V/Réf : 7/PU/21045
N/Réf. : AVL/ah/XL-2.328/s387
Annexe : 1 dossier + 9 plans

Bruxelles, le

Monsieur, Madame,

Objet : IXELLES. Chaussée d'Ixelles, 123. Demande de permis d'urbanisme pour le réaménagement des immeubles en commerce et logements.

En réponse à votre courrier du 13 février sous référence, réceptionné le 20 février 2006, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 8 mars 2006, notre Assemblée a émis les remarques suivantes. Bien qu'elle souscrive au programme faisant l'objet de la demande, elle propose d'adapter le projet en vue d'une meilleure conservation des valeurs patrimoniales du bien.

Le bien se compose d'une maison avant et d'une maison arrière séparées entre elles par une cour couverte et reliées par un couloir latéral. Cette organisation en plan était à l'époque très caractéristique du tissu urbain très dense d'Ixelles et la Commission demande de tout mettre en oeuvre pour conserver les deux entités indépendantes.

La demande porte sur l'aménagement de trois logements dans la maison avant et deux dans la maison arrière ; le rez-de-chaussée serait affecté au commerce. Les maisons ont déjà subi plusieurs transformations portant notamment sur le rez-de-chaussée commercial (remaniement profond pour une agence bancaire), sur la toiture et les châssis de la maison arrière, dont certains ont déjà été remplacés. Néanmoins, les châssis en plein cintre de la maison arrière constituent des éléments patrimoniaux importants qu'il convient de conserver et de restaurer.

Le projet prévoit des transformations importantes au rez-de-chaussée entraînant une modification profonde de la structure du bâtiment. L'extension du commerce sur toute la surface construite suppose, en effet, la reprise des éléments porteurs par une structure en béton, notamment des façades donnant sur la cour intérieure. Cette transformation ferait également disparaître un certain nombre d'éléments décoratifs ainsi que les cages d'escaliers des maisons avant et arrière. Pour limiter les interventions structurelles, et afin de conserver le dispositif en plan des deux maisons indépendantes, il serait préférable d'aménager le commerce dans la maison avant uniquement.

Ainsi, la maison arrière pourrait être convertie en un seul logement jouissant du jardin situé au fond de la parcelle. Selon le projet, celui-ci serait envahi par une zone de réserve affectée au commerce ce qui ne serait pas favorable aux conditions de vie en intérieur d'îlot. La réduction du programme permettrait également d'aménager le plancher du deuxième niveau en recul par rapport aux châssis en plein cintre et de restaurer ces derniers avec maintien des impostes.
Dans la maison avant, la cage d'escalier devrait également être conservée. Ceci serait rendu possible par l'aménagement de deux au lieu des trois logements prévus dans le projet (un appartement au premier et un duplex aux deuxième et troisième niveaux, sans mezzanine en toiture).

Si une terrasse peut être aménagée en toiture de l'arrière maison, la construction du cabanon d'accès doit être évitée. La Commission suggère de rendre cette terrasse accessible par les occupants de la maison avant via le dessus du passage latéral. De cette manière, l'on pourrait aussi éviter le décaissé prévu dans le versant arrière de la toiture.

Selon le projet, la façade à rue serait évidée sur presque toute sa largueur, y compris les allèges, et le commerce serait pourvu d'une devanture entièrement vitrée (dessin non joint à la demande). L'accès aux logements serait reculé par rapport à l'alignement et serait fermé au moyen d'une grille. La Commission demande de revoir le projet de façade et de lui conserver un caractère plus minéral. En l'occurrence, elle demande de prévoir une devanture avec allèges, d'améliorer l'expression architecturale de l'accès aux logements et de le situer dans le plan de la façade. Enfin, les fenêtres de toitures ne pourront être visibles depuis l'espace public.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

c.c. A.A.T.L. – D.M.S. / A.A.T.L. – D.U.