

COMMUNE D'IXELLES
7è Direction URBANISME
Mme Nathalie GILSON
Echevine de l'Urbanisme
Chaussée d'Ixelles, 168
1050 IXELLES

V/réf. : 7/pu/20112
N/réf. : AVL/cc/XL-2.351/ s.405
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : IXELLES. Rue Defacqz, 32. Transformation d'un immeuble à appartements.
(Correspondant : Mme Annegarn)

En réponse à votre demande du 15 janvier 2007, sous référence, réceptionnée le 18 janvier, nous avons l'honneur de vous communiquer **les remarques et recommandations** émises par notre Assemblée, en sa séance du 24 janvier 2007, concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la conversion d'un immeuble de commerce (Horeca) et logement, situé dans la zone de protection de l'hôtel Janssens, classé comme monument (sis au n°50 de la même rue) en 3 appartements dont 2 duplex avec création d'une cour anglaise et d'une terrasse, transformation des annexes arrière et construction d'une lucarne en toiture avant avec conversion des tabatières en velux.

Si la Commission est favorable au changement d'affectation proposé, elle constate cependant que la densité d'occupation de la maison qui en résulte est assez importante (logements depuis la cave jusque dans les combles). Elle observe également que la modification de certaines options seraient salutaires pour le bâtiment et demande à l'auteur de projet de prendre en considération les recommandations suivantes.

L'inversion des fonctions (pièces de nuits en bas et pièces de vie en haut) proposée dans le projet pour le dernier appartement (2^{ème} étage + toiture) implique que l'on doive accroître de manière très conséquente l'apport naturel de lumière en toiture pour rendre ces espaces viables : aménagement d'une nouvelle lucarne en toiture avant ainsi que d'une terrasse intégrée dans la toiture arrière.

La Commission estime que ces interventions assez lourdes, voire hasardeuses sur le plan esthétique (intégration d'une lucarne actuelle dans une maison ancienne) **pourraient être évitées si les fonctions étaient rétablies dans leur ordre logique** : les pièces de nuit ne réclamant pas d'apport lumineux important pourraient être localisées sous le toit, **sans qu'aucune transformation ne soit nécessaire** (hormis peut-être le placement de velux) et les pièces de vie installées au 2^{ème} étage, là où l'apport lumineux convient parfaitement pour cette fonction.

En ce qui concerne les châssis, la Commission s'interroge sur les caractéristiques des nouveaux châssis « rétro » qu'il est question de substituer aux châssis standards, de médiocre qualité, actuellement en place. En tout état de cause, **elle demande que leur modèle soit le mieux adapté possible à la typologie de la façade.**

Elle décourage, par contre, l'utilisation de l'aluminium prévu pour les éléments de la façade arrière et demande, dans un souci de développement durable, de lui préférer l'usage du bois, comme en façade avant.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. - A.A.T.L. – D.U.