

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

V/réf. : 7B/pu/4997
N/réf. : AVL/CC/XL-2.369/ s.425
Annexe : /

Bruxelles, le

Madame,

Objet : IXELLES. Rue du Châtelain, 44. Transformation d'un immeuble pour l'aménagement de 4 logements. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.
(Correspondant : F. LETENRE)

En réponse à votre demande du 7 décembre 2007, sous référence, réceptionnée le 11 décembre, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée, en sa séance du 19 décembre 2007, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un bien situé dans la zone de protection de la maison personnelle de l'architecte Antoine Pompe, sise au n°47 de la même rue et classée comme monument par arrêté du 05/06/1997. Il s'agit d'un immeuble typiquement bruxellois, construit avant 1932, et déjà subdivisé en 3 logements en 1989.

La demande actuelle vise la transformation et l'extension de l'immeuble en vue d'aménager 4 nouveaux logements (1 duplex à 1 chambre, 1 duplex à 2 chambres et deux appartements 1 chambre) en remplacement des appartements existants. Le projet induit d'importantes transformations à l'arrière et au niveau de la toiture :

- Extension arrière de la maison sur une hauteur de 15,3 m par rapport au niveau du rez-de-chaussée et sur une profondeur de 4,34 m ;
- Aménagement d'une cour anglaise destinée à éclairer un séjour localisé au sous-sol ;
- Aménagement de 5 terrasses obliques à l'arrière ;
- Densification d'occupation de la toiture nécessitant son surhaussement et son extension arrière ainsi que l'aménagement, à l'avant, de 3 lucarnes en zinc et 4 velux dans le haut du pan de toiture et, à l'arrière;
- Suppression des cheminées existantes.
- Etc.

La Commission n'encourage pas ce projet car elle estime le programme trop lourd et les interventions qu'il nécessite disproportionnées par rapport aux capacités réelles de la maison.

Elle s'interroge, par ailleurs, sur le confort de vie de certains locaux tels que le salon de l'appartement 01 donnant sur la cour anglaise ainsi que de la chambre de ce même appartement donnant sur la rue au niveau du rez-de-chaussée. Elle s'interroge, également, sur le respect du code civil pour ce qui concerne les 5 terrasses prévues à l'arrière.

Enfin, les interventions prévues en toiture avant seront très visibles depuis l'espace public et ne favorisent pas la cohérence de l'alignement : le surhaussement de la toiture, s'il n'a pas de conséquence au niveau du n°46 sera très marqué par rapport au n°42 qui est pratiquement le jumeau du n°44.

Par conséquent, la C.R.M.S. décourage ce projet. Elle demande de réduire le programme afin de mieux respecter les capacités réelles du bâtiment et, dans ce sens, préconise le maintien de 3 logements plutôt que 4, comme c'est le cas actuellement. C'est d'ailleurs le programme recommandé par la Commune compte tenu de la surface brute de l'immeuble.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Oda GOOSSENS
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Véronique HENRY