

**Administration communale  
Ixelles  
Collège des Bourgmestre et  
Echevins  
Chaussée d’Ixelles, 168**

**B – 1050 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 7B/PU/3051 (corr. M. F. Letenre)  
N/Réf : AVL/KD/XL-2.259/s.434  
Annexe : 1 dossier

Madame, Monsieur,

**Objet : IXELLES. Rue Stallaert, 4. Construction d’un immeuble à appartements.**

En réponse à votre lettre du 25 avril 2008, en référence, reçue le 29 avril, nous avons l’honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 7 mai 2008, et concernant l’objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis favorable sous réserve.

La demande porte sur la construction d’un petit immeuble à appartements rue Stallaert, sur un terrain dont la situation parcellaire est complexe – raison pour laquelle il est resté vide jusqu’aujourd’hui.

En effet, le terrain est mitoyen à une maison de deux niveaux, du côté gauche et, du côté droit, à un vaste dégagement situé devant un édifice communautaire édifié en recul d’alignement. Cette sorte de parvis relève d’une autre propriété. Il dégage, sur la droite, un bâtiment qui articule habilement l’alignement de la rue tandis que, du côté gauche, il met en évidence un pignon mitoyen en attente : celui de la maison de deux niveaux, propriété du demandeur.

Le projet vise à construire à l’emplacement de la parcelle vide un immeuble qui permette à la fois de créer des logements de qualité et qui recadre le parvis de manière cohérente du côté gauche.

La CRMS encourage vivement ce projet qui constituera une amélioration incontestable du tissu urbain et de l’aspect de la rue Stallaert. Il contribuera également à mettre en valeur les vues vers et depuis l’immeuble classé de l’architecte Ramaekers qui fait l’angle de l’avenue Molière et qui figure parmi les références utilisées par l’auteur de projet.

La proposition est très ingénieuse, les problèmes de mitoyenneté ayant constitué des contraintes lourdes dans la conception du projet. Elle débouche sur une organisation spatiale et des plans de grande qualité, tout en s’insérant de manière harmonieuse dans le paysage urbain. Le gabarit est plus élevé que la maison mitoyenne de gauche mais il reste raisonnable par rapport aux gabarits des abords. La brique foncée (en appareillage plein ou ajouré pour la cage d’escalier), répond à des caractéristiques fortes du quartier.

La CRMS félicite donc l'auteur de projet pour son travail. Elle émet toutefois deux réserves :

- **elle demande d'abandonner l'utilisation d'acier Corten au rez-de-chaussée.** En effet, ce revêtement est source de nuisances importantes du point de vue de l'entretien de l'espace public car la rouille qui dégouline par pluie battante souille de manière inacceptable les trottoirs. A cet égard, on veillera donc à ne pas reproduire l'erreur de l'immeuble de la place Lieds (façade en acier Corten).

- L'exemple de la maison Wolfers de van de Velde, à laquelle l'auteur fait ouvertement référence, et celui des maisons ou immeubles voisins, montrent que l'échelle des baies est très petite dans le cas du nouvel immeuble proposé (pour un bâtiment de gabarit semblable à celui de la maison Wolfers). **La CRMS estime que les baies situées en façade avant gagneraient à être agrandies en hauteur.**

Cette modification ne porterait aucunement atteinte aux plans ; par contre, elle constituerait une réelle amélioration du point de vue de l'éclairage naturel des locaux et du point de vue de l'interface entre les logements privés et la rue. Elle apporterait aussi une garantie (quant à l'éclairage des locaux) en cas de construction du terrain mitoyen de droite. En effet, la construction d'un immeuble à l'alignement, en mitoyenneté droite de l'immeuble qui nous occupe, serait autorisée si le propriétaire de la bande de terrain latérale de droite - située entre la parcelle faisant l'objet de la demande et le centre communautaire (voir plan d'implantation) - rachetait une partie du parvis (zone de recul) actuel. La CRMS estime que, dans la perspective de la densification inéluctable de la ville, cette éventualité ne peut être ignorée.

**Enfin, elle demande à la commune de veiller à ce que la zone de recul du centre communautaire ne soit plus utilisée comme parking afin de contribuer à la remise en valeur de la rue Stallaert.**

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. STEGEN  
Vice-Président

C.c.: A.A.T.L. – D.M.S. (Mme O. Goossens).