

**Administration communale  
d'Ixelles  
Service Urbanisme  
Chaussée d'Ixelles, 168**

**B – 1050 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 7B/PU/2921 (corr. M. F. Letenre)  
N/Réf : AVL/KD/XL-2.359/s.434  
Annexe : 1 dossier

Madame, Monsieur,

**Objet : IXELLES. Boulevard Général Jacques, 179.  
Démolition de l'annexe sur deux niveaux (avenue des Saisons) et construction d'un immeuble.**

En réponse à votre lettre du 22 avril 2008, en référence, reçue le 24 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 l'avis suivant.

La demande porte sur le bâtiment situé à l'angle du boulevard Général Jacques et de l'avenue des Saisons, repris dans la zone de protection du bien situé 186-188, boulevard Général Jacques (arch. B. de Lestré – 1905).

Le projet prévoit la démolition d'une annexe de deux niveaux existant du côté droit (avenue des Saisons) et la construction d'un immeuble de trois étages avec toiture à versants. L'immeuble d'angle serait rénové en vue d'aménager dans l'ensemble cinq appartements et un commerce au niveau du rez-de-chaussée.

Pour rappel, le dossier a été examiné par la CRMS durant la séance du 21 mars 2007. Si l'Assemblée avait accepté la démolition de l'annexe et la construction d'un nouveau volume dans le gabarit proposé, elle avait toutefois formulé d'importantes réserves sur le bâtiment à construire.

En effet, la principale réserve portait sur l'affectation et le traitement du rez-de-chaussée. La CRMS avait demandé de les revoir de façon à ne pas ouvrir la façade de la rue des Saisons par des portes de parkings car elles ne constituaient pas une interface adéquate entre le bâti et l'espace public. De même, elle n'avait pas non plus souscrit à l'utilisation de l'entrée existante du bâtiment d'angle pour accéder au nouvel immeuble.

La nouvelle proposition prévoit l'aménagement d'un commerce (devanture et accès) en lieu et place des garages projetés dans le projet initial, ce qui constitue une évolution positive du projet.

Par contre, la CRMS observe que le projet prévoit toujours l'utilisation de la cage d'escalier existante dans le bâtiment d'angle comme cage d'escalier commune. L'ancien escalier en bois serait démonté pour faire place à un nouvel escalier en béton, avec un remodelage des niveaux pour permettre les accès aux différents plateaux.

***La CRMS regrette que l'on subordonne le nouvel immeuble à celui qui existe car le maintien des deux entités distinctes l'une de l'autre aurait augmenté la flexibilité d'usage des deux parcelles.***

***Elle insiste également pour que les matériaux s'intègrent dans le contexte patrimonial environnant. Elle demande, par exemple, de renoncer au PVC comme parement de façade et comme châssis.***

***Concernant la rénovation de l'immeuble d'angle, la Commission réitère sa demande de conserver les châssis existants si ceux-ci présentent un intérêt, ou de les remplacer par des nouveaux modèles en bois, conformes à ceux d'origine. Elle demande également de réduire au maximum le nombre et les dimensions des nouveaux velux.***

***Enfin, la CRMS invite le maître de l'ouvrage à profiter de cette phase de travaux pour améliorer l'aspect des vitrines du commerce situé au rez-de-chaussée du bâtiment d'angle.***

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); A.A.T.L. – D.U.