

COMMUNE D'IXELLES

Madame Nathalie Gilson

Echevine de l'Urbanisme

Chaussée d'Ixelles, 168

1050 Ixelles

V/réf. : 7/pu/6648
N/réf. : AVL/CC/XL-2.395/ s.443
Annexe : /

Bruxelles, le

Madame,

Objet : Ixelles. Avenue Brugmann, 200. Changement d'affectation du rez-de-chaussée et surhaussement de l'immeuble.
(Correspondant : Mme S. Ben Hssain)

En réponse à votre demande du 19 septembre 2008, sous référence, réceptionnée le 30 septembre, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée, en sa séance du 15 octobre 2008, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un immeuble d'angle situé dans la zone de protection et juste en face de l'ancien atelier du peintre Verdussen, situé au n°211 de l'avenue Brugmann et classé comme monument par arrêté du 11/03/1999 ainsi que dans la zone de protection du n°178 de l'avenue Brugmann, classé comme ensemble par arrêté du 28/06/2001.

Il s'agit vraisemblablement d'un immeuble ancien, transformé probablement dans les années 50 de manière à lui donner une expression plus moderne. Seuls le rythme des fenêtres et la présence de faux plafonds témoignent encore de cette ancienneté.

La demande porte sur la réaffectation partielle de la surface commerciale du rez-de-chaussée en logement ainsi que sur la création d'un duplex 2 chambres en toiture induisant le surhaussement de l'immeuble de deux niveaux. Il s'agirait d'abriter le logement dans un nouvel étage déguisé en toiture à versant, à l'exception du salon qui prendrait place dans une excroissance cubique surplombant encore cette pseudo- toiture (comme un étage technique) et qui serait doté de 2 terrasses.

Bien que des immeubles ayant un gabarit plus élevé soient présents de l'autre côté de l'avenue, le gabarit actuel de l'immeuble concerné par la demande est identique ou similaire à celui des immeubles qui le jouxtent, ce qui garantit à l'alignement et à l'angle de rue leur homogénéité actuelle. L'augmentation de gabarit sur cette articulation de rue n'est donc pas nécessaire au maintien de cette cohérence et n'est donc pas à encourager d'office. Toutefois, **si l'immeuble doit absolument être surhaussé, son gabarit ne devrait pas être augmenté de plus d'un étage pour ne pas perturber l'alignement et cet étage devrait s'inscrire en recul afin que son impact soit réduit.**

Par ailleurs, la Commission constate que ***l'expression de « pseudo toiture » proposée dans le projet pour ce surhaussement n'est pas appropriée*** car elle est totalement étrangère au vocabulaire actuel du bâtiment concerné ainsi qu'à celui de l'alignement. Si un étage doit être ajouté au bâtiment, elle demande que celui-ci s'exprime comme un étage d'habitation en recul, avec un rythme de pleins et de vides et des matériaux qui s'harmonisent avec les étages inférieurs.

Quant à la toiture, elle devrait être plate comme l'actuelle afin de mieux répondre à la typologie de l'immeuble et à celle des bâtiments environnants qui présentent une typologie similaire.

Quant à l'excroissance cubique prévue au-dessus du nouvel étage et destinée à doter le logement de deux terrasses supplémentaires (en plus de celle de la chambre), la Commission y est fermement opposée. Outre que ce niveau supplémentaire est excessif en terme de gabarit, son expression et ses proportions sont inappropriées. Enfin, cet angle constitue un lieu stratégique dans l'avenue. La Commission demande d'y renoncer et de revoir l'agencement du nouveau logement de manière à y abriter la totalité des fonctions, y compris le salon, dans un seul et même niveau (à l'instar des logements situés dans les étages inférieurs).

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

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