

**Hôtel communal d'IXELLES**  
**Monsieur Fr. LETENRE**  
**Directeur**  
**Service de l'Urbanisme et du Patrimoine**  
Chaussée d'Ixelles, 168  
**B – 1050 BRUXELLES**

V/Réf : 7B/PU/AC/LVD  
N/Réf : AVL/KD /XL-2.351/s.556  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 2 juillet 2014.

Monsieur le Directeur,

Objet : IXELLES. Rue Defacqz, 32.  
Extension d'un commerce au rez-de-chaussée et sous-sol et aménagement de deux logements.  
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.  
*(Correspondant Mme A. Coppieters)*

En réponse à votre courrier du 28 mai 2014 sous référence, réceptionné le 2 juin, nous vous communiquons **les remarques** émises par la CRMS en sa séance du 25 juin 2014, concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur une série de transformations à apporter à la maison sise rue Defacqz, 32. Il s'agit d'une maison bourgeoise typique du tournant du XIXe siècle de 3 niveaux plus toiture, présentant 3 pièces en enfilades au rez-de-chaussée. Elle est actuellement occupée par un commerce au rez-de-chaussée et par un logement 2 chambres au 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages.

Le projet vise à y créer 2 logements et à agrandir le commerce. Pour ce faire, les transformations suivantes sont prévues :

- Rez-de-chaussée :
  - Agrandissement du commerce en prolongeant le rez-de-chaussée à l'arrière sur un nouveau mur de cave (enfermant l'escalier aujourd'hui extérieur) et en agrandissant les caves d'autant.
  - Création d'un escalier accessible par le hall à front de rue, au détriment de la pièce avant qui serait amputée de ce volume, en vue de créer un accès au sous-sol pour local commun (vélos, poubelles) et pour la cave 1.
- Aménagement d'un logement 1 chambre au 1<sup>er</sup> ;
- Aménagement d'un logement 3 chambres à partir du 2<sup>e</sup> étage en abaissant le plafond du 2<sup>e</sup> (!) pour créer deux niveaux dans les combles.

***La CRMS estime que le programme proposé est trop lourd par rapport aux potentialités de l'immeuble.***

***Elle s'oppose très fermement à la destruction spatiale du beau volume de la pièce située en façade avant au rez-de-chaussée (en réalité, au bel étage). En effet, cette intervention va hypothéquer à jamais le volume d'une des belles pièces de la maison pour donner un accès improbable à un « local poubelles, poussettes et vélos » en cave.*** Il serait envisageable de modifier le plan du rez-de-chaussée en maintenant l'accès du commerce par le hall commun en mettant le local poubelles, poussettes et vélos dans la partie arrière du rez-de-chaussée. Le commerce accèderait à ses caves par l'escalier arrière tandis que les logements emprunteraient la cage d'escalier commune.

***Compte tenu de cette remarque, les extensions prévues à l'arrière du rez-de-chaussée et en cave pourraient être autorisées.***

***Par contre, l'idée d'abaisser le plafond du 2<sup>e</sup> étage pour bourrer les combles avec deux niveaux n'est pas à encourager : l'effort est démesuré par rapport à la qualité des locaux que cela permet de dégager*** (superficie réduite et hauteur sous plafond insuffisante, sauf sur 1,50 m de part et d'autre de la cloison centrale). ***La Commission demande de renoncer à ce dispositif et préconise l'aménagement de deux chambres correctes et d'une salle de bain au 3<sup>e</sup> étage existant*** (en lieu et place d'un vaste local de rangement côté rue), ainsi que le maintien des velux dans la partie basse de la toiture.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. VAN DESSEL  
Vice-Président

C.c. : - B.D.U. – D.M.S. : Mme O. Goossens  
- B.D.U. – D.U. : Mme V. Henry.