

**COMMUNE D'IXELLES**  
*Madame Nathalie Gilson*  
*Echevine de l'Urbanisme*  
Chaussée d'Ixelles, 168  
1050 IXELLES

V/réf. : 7B/PU/MB/FF/4574  
N/réf. : GM/XL2.503/s.558  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame l'Echevine,

Objet : IXELLES. Rue de l'Aqueduc, 102. Réaffectation d'une maison unifamiliale et de son arrière bâtiment en 5 logements. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.  
(Correspondant :Marie BOLLE)

En réponse à votre lettre du 01/08/2014, en référence, reçue le 13/08/2014, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 10/09/2014.

La demande porte sur la rénovation d'une maison néoclassique datant de la fin du XIXe siècle - début du XXe siècle pour y aménager 4 logements ainsi que sur la transformation du bâtiment arrière qui serait affecté en un logement. Le bien est repris dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Commune d'Ixelles. Il est également situé dans la zone de protection du bien classé situé rue de l'Aqueduc.

Les principaux travaux prévus par le projet sont :

- le placement d'un ascenseur dans la maison principale ainsi que la construction d'une nouvelle cage d'escalier,
- l'ajout de 3 lucarnes et 3 vélux en toiture avant,
- l'ouverture de la cour en intérieur d'îlot pour y aménager un jardin,
- la reconstruction quasi-totale du bâtiment arrière.

De manière générale la CRMS estime que les interventions prévues dans la maison principale sont très lourde et portent atteinte à sa qualité architecturale et spatiale. Dans ce cadre, ***l'installation d'un ascenseur au milieu du passage cocher est particulièrement pénalisante et ne devrait pas être admise.*** La CRMS s'interroge par ailleurs sur la nécessité d'un ascenseur vu le nombre d'étages réduit (3 étages + toiture). Elle demande, au cas où le principe d'un ascenseur serait retenu (ce qui ne devrait pas être encouragé), d'étudier au minimum une implantation plus adéquate. ***Cette modification devrait, en outre, permettre de conserver intégralement la cage d'escalier existante.***

En ce qui concerne les autres aménagements intérieurs prévus, la CRMS s'étonne du ***manque d'efficacité dans l'aménagement des logements***, et notamment de ceux des 1<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> étages où l'espace réservé à la circulations et aux salles d'eau est tel qu'il se fait au détriment de la qualité des logements même. Les plans pourraient être sensiblement améliorés sur ce point.

Malgré le fait que la note explicative exprime le souhait de préserver au maximum les décors intérieurs, les plans indiquent ***la démolition de la plupart des cheminées. Ces éléments devraient être conservés.***

En ce qui concerne les aménagement en façade avant, la CRMS peut souscrire à l'ajout de 3 lucarnes qui respectent le rythme des travées des étages inférieurs. On prévoit, en outre, l'ajout de 3 vélux dans la partie haute du versant avant de la toiture. **Afin de respecter davantage la typologie de la toiture, la CRMS demande de placer ces vélux du côté opposé du faîte**, ce qui semble possible au vu de l'aménagement prévu des combles.

La demande n'est pas explicite quant au traitement des châssis : seraient-ils conservés et simplement remis en peinture ou entièrement remplacés ? **En tout état de cause, la Commission plaide pour la conservation/restauration des châssis anciens** car ceux-ci présentent en général une qualité (essence de bois, assemblage, etc) qu'on peut difficilement atteindre avec de nouveaux châssis. La performance des anciens châssis pourrait éventuellement être améliorée en y intégrant un vitrage isolant.

En outre, la CRMS ne souscrit pas à la couleur noir qu'on a choisi pour les châssis en façade avant. Elle préconise **une teinte blanche** adaptée à l'architecture néoclassique de la maison.

En ce qui concerne la transformation du bâtiment arrière, la CRMS n'émet pas de remarques particulières hormis le fait que l'accès à ce logement semble peu valorisant (passage étroit à côté de l'ascenseur et des poubelles). Elle s'interroge, enfin, sur le placement d'un mur aveugle devant les baies du 1<sup>er</sup> étage qui empêche la vue directe sur le jardin.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

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