

Madame Bety Waknine  
Directrice Générale  
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine  
Rue du Progrès 80/1  
1035 Bruxelles

V/Réf. : 09/PFD/555491\_112\_61  
N/Réf. : AA/XL-2.518/s.623  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame la Directrice Générale,

**Concerne : IXELLES. Boulevard Général Jacques, 26. Rénovation, transformation, rehausse et changement d'affectation. Avis dans le cadre d'un permis d'urbanisme**

En réponse à votre demande du 24/5/2018 reçue le 24/5/2018, pour le dossier sous objet, nous vous communiquons les remarques et recommandations formulées par notre Assemblée en sa séance du 20.06.2018.

La demande concerne la rénovation, la transformation, la surhausse de 4 niveaux et le changement d'affectation d'une ancienne maison de maître, transformée en crèche et en résidence pour étudiants. Il s'agit d'un immeuble de trois niveaux sur rez-de-chaussée réalisé dans un style qui se rapproche du style Beaux-Arts, enclavé entre deux immeubles à appartements plus élevés (R+10). Le bien date d'avant 1932 et est situé dans la zone de protection de l'immeuble à appartements dû à l'architecte M. Peeters (1937), sis 20 boulevard Général Jacques.

### **Contexte de la demande**

Interrogée par la Commission de Concertation de la Commune d'Ixelles, la CRMS a déjà rendu deux avis sur le bien respectivement lors de ses séances des 13.5.2015. et du 22.02.2017. Pour donner suite aux remarques de la CRMS, à la demande expresse du propriétaire, une réunion de travail a été organisée le 13.06.2017. en présence du maître de l'ouvrage, de l'architecte, du secrétariat de la CRMS et de la représentante de la DMS en concertation (le membre rapporteur de la CRMS a été empêché et excusé). Suite à celle-ci, la CRMS a rendu, lors de sa séance du 21.06.2017., un avis collégial sur le projet modifié. A la demande expresse du propriétaire, une deuxième réunion a été organisée le 3.07.2017, et un nouvel avis a été formulé par la CRMS lors de sa séance 608 du 23.08.2017 (la date du 21.06.2017 est erronée dans l'avis).

### **Avis de la CRMS**

Bien qu'une diversification du programme soit prétendue (certains logements de kots seront affectés en logements « traditionnels »), la CRMS considère que le projet n'a pas évolué significativement depuis l'avis qu'elle a rendu le 23.08.2017. Sur le plan du patrimoine stricto sensu, il n'y a sans doute plus rien à redire. Mais la CRMS souhaite toutefois ré-insister sur le fait que l'équilibre programme et respect des caractéristiques des lieux ne lui semble pas atteint. En attestent les différentes demandes de dérogations et l'usage de dispositifs peu adéquats d'un point de vue architecture et urbanisme : puits de lumière étriqués, issue de secours acrobatique à l'arrière pour six kots, évacuation incendie en façade avant, ... Elle s'interroge aussi sur la conformité du dossier au point de vue SIAMU. Dans ce

contexte, la CRMS a décidé de reprendre dans son intégralité (*en italique*) son avis du 23.08.2017 et d'y apporter dans le texte les compléments/remarques utiles (souligné non italique) formulées lors de sa séance du 20.06.2018.

*S'agissant des plans, la CRMS réitère son avis et continue de regretter la faible qualité de ceux-ci organisés avant tout pour répondre à une rentabilisation maximale des surfaces de kots au détriment d'espaces de qualité. Ainsi, les niveaux de la nouvelle construction ne s'organisent pas dans le prolongement des niveaux existants, ce qui, de facto, suppose qu'aucun logement au niveau de l'immeuble ancien ne soit traversant. En outre, plusieurs des espaces collectifs de vie des kots sont implantés en partie centrale de l'immeuble sans vue vers l'extérieur, le jour étant assuré via un aéra. C'est le cas des logements arrières aux niveaux +2, +2,5, +3,5 (niveau +3 sur les plans) et des logements aux niveaux +4 et +5. Que l'aéra soit, dans la nouvelle mouture du projet, vitré sur deux faces au lieu d'une demeure une réponse insatisfaisante sur le plan de la qualité de l'aménagement intérieur. Accéder à la lumière naturelle par un puits de lumière de 2,7m x 2,7m sur cinq niveaux, n'est en effet que peu convaincant pour des pièces de vie. En outre, la CRMS s'interroge sur la conception (parois vitrées à chaque niveau du sol au plafond sans garde-corps) et craint le risque de propagation de feu d'étage en cas d'incendie (voir Arrêté Royal du 12 juillet 2012 (bâtiments moyens) art.3.5.1.1, planche 4.2 (vignette A)). Ceci sort de son champ de compétence mais la CRMS invite à consulter le SIAMU sur la nouvelle mouture du dossier.*

*La CRMS s'interroge sur la présence d'une douche entre l'escalier et le séjour dans le logement côté rue au niveau +2 (Il s'agissait d'une erreur de plan. Il y est remédié), sans que cela ne constitue une objection, s'interroge également sur la demande d'offre en kots de 2 lits par chambre.*

*A l'incompréhension de la CRMS sur l'intérêt et l'utilité des espaces de hall situés aux niveaux +5 et +6, auxquels on offre de larges fenêtres vers le boulevard (tandis que les espaces de vie et de collectivité, eux, n'en bénéficient pas), l'auteur de projet a répondu, lors de la réunion du 03.07.2017, qu'il s'agissait d'issues de secours rendues obligatoires par l'affectation en kots. La CRMS regrette qu'il résulte des contraintes de programme, le placement en façade avant, là où on dispose des larges vues principales vers l'extérieur, de locaux à usage exclusif d'issue de secours. La CRMS ne considère pas qu'élargir le débouché en façade, indiquer sur le plan « jardin d'hiver » ou « loggia » et dessiner deux tables et quatre chaises soit une réponse à la remarque formulée, laquelle visait à la création d'espaces de vie de qualité.*

*Le juste équilibre entre choix programmatique, respect des contraintes et qualité spatiale et architecturale n'est pas atteint. Pour la CRMS, le programme devrait être ajusté pour permettre de développer des espaces de vie, bénéficiant de vues et éclairément, en dialogue avec tout le potentiel qu'offre la large façade à rue. La CRMS plaide pour que le projet soit revu en ce sens, en concertation avec le SIAMU et les impératifs urbanistiques. Dans le projet, chaque étudiant bénéficie d'une fenêtre en façade, mais six kots en façade arrière ne disposent, comme issue de secours, que d'une échelle verticale extérieure. Actuellement l'immeuble est déjà équipé d'une telle échelle. Mais ce qui est acceptable pour améliorer une situation existante (d'immeuble moins haut), l'est-il pour un tel projet ambitieux ?*

*Le dessin de la façade, quant à lui, répond davantage aux recommandations précédentes de la CRMS pour que la façade entière puisse se lire comme un ensemble et non comme la superposition de deux immeubles résolument distincts. Et ce, pour une meilleure intégration dans son contexte urbain immédiat. La CRMS ne formule plus d'autres remarques particulières sur le dessin de façade et souscrit à l'emploi de ferronnerie pour les garde-corps (sans recourir au mimétisme), tel que conseillé en réunion.*

*Enfin, la CRMS rappelle sa demande de conserver les châssis de l'immeuble existant de très belle facture et qu'il est tout à fait possible de doubler (c'est le cas pour certains actuellement) le cas échéant. Dans la mesure du possible, elle demande également de préserver un maximum des décors*

*encore présents dans le bâtiment conservé et que les détails d'intervention des nouveaux éléments (notamment les dispositifs de sécurité nécessaires à la fonction de crèche) soient conçus de manière réversible et sans porter atteinte aux éléments patrimoniaux intérieurs. Le projet répond à la demande de la CRMS pour les châssis au rez et au 1<sup>er</sup> étage mais aux étages supérieurs ils seront refaits à l'identique. La réponse n'est donc que partielle.*

Veillez agréer, Madame la Directrice Générale, l'expression de nos sentiments distingués.

AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président ff

Copie à :  
BUP. – D.M.S. : Mme Muriel Muret;  
BUP. – D.U. : M Michaël Briard,  
Commune d'Ixelles - Service de l'Urbanisme