

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

B – 1050 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 7/PU 4668 (corr. M. F. Letenre)
N/Réf : AVL/KD/XL-2.275/s.348
AnnexeS : 1 dossier + 8 plans

Messieurs,

Objet : IXELLES. Avenue Général de Gaulle, 22-23.
Unification de deux immeubles mitoyens en une maison unifamiliale.

En réponse à votre lettre du 3 mai 2004, en référence, reçue le 6 mai, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 26 mai 2004, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les remarques suivantes.

Le projet porte sur la réunion des deux immeubles à l'usage d'un seul propriétaire, ce qui donne lieu à d'importants aménagements, dont certains structurels de nature irréversible.

Ainsi, l'intervention la plus préjudiciable porte sur la destruction quasi totale du mur mitoyen séparant les deux maisons (et ce sur plusieurs niveaux !). La Commission déconseille formellement ces travaux dont les conséquences sur la stabilité des immeubles sont difficiles à mesurer en raison de la nature marécageuse du sol à proximité des étangs.

Les circulations respectives de chacun des deux immeubles sont profondément modifiées. La démolition des cages d'escalier intérieures, à l'exception de certaines volées, entraîne une perte de flexibilité dans les éventuelles occupations futures.

La création d'un escalier à l'extérieur en façade arrière, logé dans une annexe à ossature bois avec bardage et couverture en cuivre prépatiné, est peu pertinente, hors-contexte avec l'environnement bâti et dommageable pour l'intérieur de l'îlot.

En façade avant, la composition du rez-de-chaussée est également altérée par la création d'une entrée monumentale et centrée, au détriment des entrées respectives et symétriques.

La totalité des éléments de décor (plafonds moulurés, cheminées, etc.) disparaît dans les réaménagements.

L'ensemble des travaux prévus semble démesuré par rapport au gain que l'on peut en attendre. La Commission suggère de réaliser des interventions moins lourdes, sans prévoir de modifications structurelles conséquentes, sans modifier l'alignement de la façade arrière, et sans recomposition axiale artificielle de la façade (avec entrée monumentale au droit du mitoyen). Si elle ne s'oppose évidemment pas à l'aménagement de connexions entre les deux maisons pour en rendre l'occupation plus confortable, elle encourage le maître de l'ouvrage à maintenir le maximum de flexibilité possible à chacun des deux immeubles et de procéder à de simples baies (que l'on pourrait éventuellement refermer ultérieurement).

Enfin, si les plans mentionnent le placement de certains nouveaux châssis métalliques à coupure thermique en façade arrière, la CRMS ne connaît pas les intentions de l'auteur de projet quant aux châssis des façades avant, hormis la remise en place d'un châssis au rez-de-chaussée, identique à celui de droite, ce qui est positif. A toutes fins utiles, la Commission recommande la restauration des châssis de la façade avant. Pour ce qui concerne la façade arrière, si l'état de conservation des châssis le permet, la Commission recommande leur restauration plutôt que leur remplacement. Si celui-ci s'avère indispensable, elle déconseille l'usage du PVC ou de l'ALU et suggère l'utilisation du bois et du simple vitrage pour les châssis neufs, pour des raisons esthétiques et d'hygiène des constructions anciennes.

Veillez agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

G. STEGEN
Vice-Président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S., A.A.T.L. – D.U.