

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

**B – 1050 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 7/PU/6503 (corr. M. F. Letenre)  
N/Réf : AVL/KD/XL-2.279/s.351  
Annexes : 6 plans

Messieurs,

Objet : IXELLES. Rue Saint-Boniface, 24.

Rénovation d'un entrepôt en immeuble de logements et surface de bureau.

En réponse à votre lettre du 7 juin 2004, en référence, reçue le 16 juin, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 4 août 2004, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les remarques suivantes.

La demande porte sur la transformation de l'ancien entrepôt Vanden Borre en immeuble de quatre logements, un bureau et un garage pour quatre véhicules. La transformation complète de la façade avant est également prévu à cette occasion.

Pour rappel, l'immeuble est situé dans la zone de protection des n<sup>os</sup> 15, 17, 19, 20, 22 de la rue Saint-Boniface et des n<sup>os</sup> 12, 14, 16, 18, 19, 20 et 22 de la rue Ernest Solvay réalisés par l'architecte Ernest Blérot. La Commission estime que si la situation actuelle de l'immeuble n'est pas de nature à mettre en valeur ces maisons protégées, le nouveau projet n'améliore pas cet état. Tout en se félicitant de la reconversion de l'immeuble en logements, elle encourage la Commune à tenir compte des remarques suivantes.

Gabarit

La Commission s'oppose à l'augmentation du gabarit ainsi qu'à la rehausse du mur mitoyen avec une des maisons classées. Le gabarit actuel porte déjà atteinte à l'esthétique de la 'skyline' de la zone de protection des bâtiments protégés. Il convient de ne pas renforcer cet effet et si possible de l'améliorer.

Structure

Le bâtiment avant comporte une structure métallique avec dalles de béton, indépendante des murs mitoyens, à l'inverse de la structure de l'annexe arrière qui, selon les plans schématiques, semble

soutenir les mitoyens. Pour réaliser le parking au niveau -1/2 à l'arrière, la CRMS se demande si le projet prévoit d'intervenir sur les murs mitoyens, auquel cas elle attire l'attention sur le fait que le n° 22 rue Saint-Boniface est classé. En outre, elle s'interroge sur l'état des mitoyens et sur leur aptitude à supporter les charges supplémentaires dues au garage et sa toiture verdurisée.

#### Matériaux en façade

Le projet propose un bardage en bois massif (afzélias) avec un lattis partiel également en bois (ton afzélias) servant de 'brise-vue' aux chambres.

De la même façon que pour la construction d'un complexe immobilier voisin (rue Francart/chaussée de Wavre/chaussée d'Ixelles) pour lequel elle est à nouveau interrogée (voir avis émis en séances du 5/11/2003 et du 4/08/2004), la Commission estime que les matériaux choisis et leur mise en œuvre (bardages/lattis, etc.) sont inadéquats dans un quartier comme celui de la rue Saint-Boniface et rue Ernest Solvay où l'Art nouveau domine. De manière générale, elle estime que l'événement ne doit pas être créé par la construction neuve, ou transformée, lorsqu'elle est amenée à s'intégrer dans un quartier protégé.

#### Escalier de secours

Le projet prévoit l'implantation d'un escalier de secours flanqué à la façade arrière de l'immeuble pour se conformer à la demande du service incendie. La Commission demande d'étudier une solution qui permette plutôt la mise en conformité de l'escalier intérieur actuel afin de ne pas encombrer inutilement l'intérieur d'îlot.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président