

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

**B – 1050 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 7/PU/21245 (corr. M. F. Letenre)  
N/Réf : GM/XL2.359/s.409  
Annexe : 1 dossier

Madame, Monsieur,

Objet : IXELLES. Boulevard Général Jacques, 179.  
Démolition de l'annexe sur deux niveaux (avenue des Saisons) et construction d'un immeuble.

En réponse à votre lettre du 13 mars 2007, en référence, reçue le 19 mars, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 21 mars 2007, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur le bâtiment situé à l'angle du boulevard Général Jacques et de l'avenue des Saisons. Il est repris dans la zone de protection du bien situé 186-188, boulevard Général Jacques. Le projet propose de démolir l'annexe de l'immeuble d'angle, s'étalant sur deux niveaux, pour le remplacer par un nouveau volume de 5 niveaux. En outre, le bâtiment d'angle existant sera rénové.

La CRMS accepte la démolition de l'annexe, ainsi que la construction d'un nouveau volume dans le gabarit proposé. Elle formule toutefois d'importantes réserves sur le bâtiment à construire.

De manière générale, la Commission plaide pour traiter la nouvelle construction comme un immeuble entièrement indépendant de celui de l'angle. A cette fin, deux éléments importants doivent être pris en compte et réétudiés dans le projet :

- le traitement du rez-de-chaussée : dans le projet, le rez-de-chaussée est composé de trois portes-garages sectionnelles qui donnent accès à 4 places de parking. La Commission ne peut pas approuver ce parti car les garages ne constituent pas une interface adéquate entre le bâti et l'espace public ; elles ne contribueront pas à la bonne dynamique entre le bâtiment et l'avenue des Saisons. Elle ne peut non plus souscrire à l'utilisation de l'entrée existante du bâtiment d'angle pour accéder au nouvel immeuble. La CRMS demande, dès lors, ***de revoir l'affectation et le traitement du rez-de-chaussée et d'y aménager une entrée indépendante et valorisante pour les logements. En outre, la création de garages au rez-de-chaussée est à éviter au maximum.***

- la distribution intérieure : la CRMS ne souscrit pas à l'utilisation de l'escalier existant de l'immeuble d'angle pour desservir les étages du nouvel immeuble. Elle demande de revoir les plans et d'introduire une distribution verticale indépendante dans la construction projetée. En outre, il convient à la Commune d'être vigilante à la qualité des logements projetés (présence de sanitaires, cuisines, etc.) afin d'assurer leur habitabilité sur le long terme.

Pour ce qui concerne la rénovation de l'immeuble d'angle, le projet est très peu documenté. En tout état de cause, la Commission ne peut pas souscrire au placement de nouveaux châssis en PVC pour des raisons esthétiques et de développement durable. Elle demande soit de conserver les châssis existants si ceux-ci présentent un intérêt, soit de les remplacer par des nouveaux modèles en bois, conformes à ceux d'origine. Elle demande également de réduire au maximum le nombre et les dimensions des nouveaux vélux. Enfin, la CRMS regrette que l'on n'ait pas profité du projet pour améliorer l'aspect des vitrines du commerce situé au rez-de-chaussée du bâtiment d'angle.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

G. MEYFROOTS  
Secrétaire- adjointe

J. DEGRYSE  
Président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme O. Goossens); A.A.T.L. – D.U.