

COMMUNE D'IXELLES
7è Direction URBANISME
Mme Nathalie GILSON
Echevine de l'Urbanisme
Chaussé d'Ixelles, 168
1050 IXELLES

V/réf. : 7/PU/589 - demande de PU n°1767/2007-295/21
N/réf. : AVL/CC/XL-2.354/ s.415
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : IXELLES. Rue de la Vallée, 21. Réaffectation et transformation d'une maison de maître.
Nouveaux plans. Demande de permis d'urbanisme.
(Correspondant : Mme V. Minne)

En réponse à votre demande du 31 mai 2007, sous référence, réceptionnée le 5 juin, nous avons l'honneur de vous communiquer **les remarques** émises par notre Assemblée, en sa séance du 27 juin 2007, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne une maison de maître située dans la zone de protection du 40, rue de la Vallée. Le projet vise la transformation et l'extension du bien comprenant actuellement une surface commerciale et deux logements en un appartement de 2 chambres et un appartement de 3 chambres. Une surface de bureaux serait aménagée au rez-de-chaussée et en cave. Pour réaliser ce programme, une extension en façade arrière et un surhaussement de la toiture sont prévus.

Il s'agit d'une version amendée d'un projet dont une première mouture a déjà été examinée par la CRMS en sa séance du 21 février 2007 et sur laquelle elle avait émis une série de remarques (avis du 2 mars 2007). Cette première version ayant été sanctionnée par un avis négatif de la Commission de concertation, le demandeur a retiré sa demande initiale et introduit le projet modifié qui fait l'objet de la présente demande.

La Commission constate que le projet reste très similaire à sa version initiale si ce n'est au niveau du surhaussement de la toiture. Dans cette nouvelle mouture, la toiture n'est plus partiellement plate mais **conserve sa typologie de toiture en bâtière**, comme recommandé par la CRMS dans son premier avis. Si elle se réjouit de cette amélioration, la Commission regrette néanmoins que cette modification n'ait pas été mise à profit pour **réduire le nombre de velux prévus dans le pan avant de la toiture ou pour les supprimer** étant donné que l'éclairage des pièces sous toiture peut désormais être assuré par les velux du pan arrière.

Elle réitère, par ailleurs, sa remarque concernant les dimensions des **nouvelles lucarnes de la toiture avant dont elle demande de réduire les dimensions** afin de rétablir une hiérarchie correcte dans la composition de la façade.

Le reste du projet étant inchangé par rapport à sa première mouture, la Commission ne peut que réitérer ses précédentes remarques sur l'aménagement de l'accès en pente du garage, l'emprise de l'extension arrière et la modification systématique de la distribution initiale des espaces, telles que reprises ci-dessous.

Il est question de réaménager l'accès en pente du garage : une aire gazonnée y serait créée et les grilles existantes seraient supprimées. **Cet aménagement de la zone de recul n'est pas de nature à améliorer la situation existante.** La Commission propose de revoir cet aspect du projet et de remettre en état les grilles d'entrée car elles ont au moins le mérite de former un ensemble cohérent avec les éléments de façade récents.

Le nouveau programme n'appelle pas de remarques particulières de la part de la C.R.M.S, ni d'ailleurs le principe d'apporter des transformations à la façade arrière. Toutefois, la profondeur de l'extension projetée est trop importante. **La Commission demande de réduire l'extension prévue en façade arrière.**

Pour ce qui concerne le réaménagement des appartements, la C.R.M.S. constate que les pièces du milieu sont systématiquement affectées en locaux de service aux étages, ce qui détruit le dispositif toujours recherché des trois pièces en enfilade constituant une de principales qualités de ce type de maison. Cet aménagement aurait aussi des conséquences sur la belle pièce à colonnes du rez-de-chaussée (chutes de WC, gainage divers, ...)

La Commission décourage la modification systématique de la distribution dans la mesure où ces pièces faisaient l'objet d'un traitement soigné qui disparaîtrait si on en modifie l'utilisation.

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

En l'absence du Président,

G. MEYFROOTS
Secrétaire adjointe

G. STEGEN
Vice-Président

Copie à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Oda GOOSSENS
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Véronique HENRY