

**Administration communale
d'Ixelles
Madame N. GILSON
Echevine de l'Urbanisme
Monsieur A. SAPART
Secrétaire communal adjoint
Chaussée d'Ixelles, 168**

B – 1050 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 7B/PU/1088
N/Réf : AVL/XL-2.368.s416
Annexe : 1 dossier

Madame l'Echevine,
Monsieur le Secrétaire communal adjoint,

Objet : IXELLES. Rue Caroly, 35-37. Transformation d'un immeuble double.

En réponse à votre lettre du 20 juin 2007, en référence, reçue le 10 juillet, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 8 août 2007, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande concerne un immeuble double qui se situe partiellement dans la zone de protection de l'Hôtel du Baron Buffin sis rue Caroly, 19.

Le projet vise la rénovation et la transformation de deux maisons jumelles et prévoit l'augmentation de volume des toitures. Les deux maisons identiques seraient réunies et seule la cage d'escalier de la partie de droite serait conservée. L'autre ne mènerait plus qu'au 1^{er} étage.

Programme

Les rez-de-chaussée seraient réunis et transformés en un seul restaurant plutôt que deux actuellement.

Les étages qui comptent aujourd'hui 6 logements (soit 4 studios et 2 appartements 1 chambre) seraient réorganisés en 2 studios, 2 appartements (1 chambre) et 2 appartements (2 chambres). Il y a deux logements par niveau (1^{er} et 2^{ème}), le 3^{ème} et les combles étant réaménagés en deux duplex (2 chambres) suite au rehaussement de la toiture.

La façade avant du rez-de-chaussée serait entièrement recomposée et la porte d'accès aux logement serait située au centre.

Le volume de toiture serait partiellement surélevé par la création d'une large lucarne. La partie en faible pente (côté n°33) serait couverte par une étanchéité. La partie côté n°39 serait revêtue d'ardoises artificielles.

Conclusions

La C.R.M.S. n'encourage pas la réunion de ces deux maison par la suppression d'un des cages d'escalier : une telle transformation réduit, en effet, l'autonomie des constructions et, partant, la flexibilité du tissu urbain

-Vis-à-vis de l'environnement de l'Hôtel du Baron Buffin, le rehaussement proposé n'est pas heureux et pourrait être amélioré. La C.R.M.S. demande de renoncer à la création de la large lucarne en bois (avant et arrière) et de respecter la typologie de la toiture existante, quitte à prévoir de simples velux vu l'occupation en duplex.

-La C.R.M.S. estime que la façade existante du rez-de-chaussée commercial est plus intéressante que la nouvelle proposée et répond à la typologie de la double maison. Elle demande d'en respecter les caractéristiques principales et de maintenir les deux entrées afin de garantir une bonne distribution des lieux.

-En l'absence d'information relative aux châssis, la CRMS préconise la restauration des châssis quand ils sont d'origine plutôt que leur remplacement systématique. Elle déconseille également la pose de double vitrage pour des raisons d'hygiène du bâti (problèmes de condensation).

Veillez agréer, Madame l'Echevine, Monsieur le Secrétaire communal adjoint, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

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