

**EQUIFUND SA,  
AVENUE DE L'HIPPODROME, 125  
1050 BRUXELLES**

V/Réf. : 09/PFD/555491  
N/Réf. : AA/XL-2.518/s.606  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur

Concerne : IXELLES. Boulevard Général Jacques, 26. Rénovation, transformation, rehausse et changement d'affectation. Avis dans le cadre d'une demande expresse du propriétaire

En réponse à la modification du projet de l'immeuble sous objet, nous vous communiquons les **remarques et recommandations formulées par notre Assemblée en sa séance du 21.06.2017.**

La demande concerne la rénovation, la transformation, la surhausse de 4 niveaux et le changement d'affectation d'une ancienne maison de maître, transformée en crèche et en résidence pour étudiants. Il s'agit d'un immeuble de trois niveaux sur rez-de-chaussée réalisé dans un style qui se rapproche du style Beaux-Arts, enclavé entre deux immeubles à appartements plus élevés (R+10). Le bien date d'avant 1932 et est situé dans la zone de protection de l'immeuble à appartements dû à l'architecte M. Peeters (1937), sis 20 boulevard Général Jacques.

#### **Contexte de la demande**

Interrogée par la Commission de Concertation de la Commune d'Ixelles, la CRMS a déjà rendu deux avis sur le bien respectivement lors de ses séances des 13.5.2015 et du 22.02.2017.

Pour donner suite aux remarques de la CRMS, à la demande expresse du propriétaire, une réunion de travail a été organisée le 13.06.2017 en présence du maître de l'ouvrage, de l'architecte, du secrétariat de la CRMS et de la représentante de la DMS en concertation. Le membre rapporteur de la CRMS a malheureusement été empêché et excusé.

L'avis collégial de la CRMS lors de sa séance du 21.06.2017 a été rendu sur base du dossier transmis par mail par l'architecte le 16.6.2017, en suite de la réunion du 13.06.2017. comprenant :

- L'ensemble des plans projetés au format A3
- Le plan de la situation existante
- Les photos de la situation existante

#### **Avis de la CRMS**

La CRMS regrette la faible qualité des plans qui ont, semble-t-il, été organisés avant tout pour répondre à une rentabilisation maximale des surfaces de kots au préjudice de la qualité des espaces. Ainsi, les niveaux de la nouvelle construction ne s'organisent pas dans le prolongement des niveaux existants, ce qui, de facto, suppose qu'aucun logement au niveau de l'immeuble ancien ne soit traversant. En outre, plusieurs des espaces collectifs de vie des kots sont implantés en partie centrale de l'immeuble sans aucune vue vers l'extérieur, le seul jour étant assuré via un aéra. C'est le cas des logements arrières aux niveaux +2, +2,5, +3,5 (niveau +3 sur les plans) et des logements aux niveaux +4 et +5. La CRMS s'interroge également sur la présence d'une douche entre l'escalier et le séjour dans le logement côté rue au niveau +2.

Sans que cela ne constitue une objection, la CRMS s'interroge aussi sur la demande d'offre en kots de 2 lits par chambre.

Le dessin de la façade, quant à lui, répond davantage aux recommandations précédentes de la CRMS pour que la façade entière puisse se lire comme un ensemble et non comme la superposition de deux immeubles résolument distincts. Et ce, pour une meilleure intégration dans son contexte urbain immédiat. Mais cette recommandation de la CRMS ne supposait pas que le plan s'adapte au dessin de la façade. Ainsi, la CRMS fait remarquer son incompréhension quant à l'intérêt et l'utilité des espaces de hall situés aux niveaux +5 et +6, auxquels on offre de larges fenêtres vers le boulevard. Tandis que les espaces de vie et de collectivité, eux, n'en bénéficient pas ... La CRMS fait également remarquer la chicane dans la cloison de séparation entre les deux logements de niveau +6 dont le dessin est avant tout justifié par le choix d'une façade répétitive.

La CRMS demande de revoir le projet via l'aménagement de logements de qualité avec une organisation des locaux permettant d'offrir vues et éclairage aux locaux qui le nécessitent. Cet objectif n'est nullement incompatible avec la composition d'une façade de qualité répondant aux recommandations de la CRMS. Le respect de l'ordonnancement des compositions, matériaux, rythmes, jeux des pleins et des vides n'impose pas forcément la répétition systématique de baies identiques sur les mêmes axes. L'unité dans la diversité est une autre option, tout aussi valable. La CRMS demande de revoir une façade en harmonie avec le plan. Elle approuve le choix du matériau de façade de la nouvelle proposition.

Enfin, la CRMS demande de conserver les châssis de l'immeuble existant de très belle facture et qu'il est tout à fait possible de doubler (c'est le cas pour certains actuellement) le cas échéant. Dans la mesure du possible, elle demande également de préserver un maximum des décors encore présents dans le bâtiment conservé et que les détails d'intervention des nouveaux éléments (notamment les dispositifs de sécurité nécessaires à la fonction de crèche) soient conçus de manière réversible et sans porter atteinte aux éléments patrimoniaux intérieurs.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

M.-L. ROGGMANS  
Présidente

Copie à : B.D.U. – D.M.S. : Mme Muriel Muret;  
B.D.U. – D.U. : M Michaël Briard.