

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

V/Réf. : 09/PFD/555491  
N/Réf. : AA/XL-2.518/s.608  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur

Concerne : IXELLES. Boulevard Général Jacques, 26. Rénovation, transformation, rehausse et changement d'affectation. Deuxième 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 (ERRATUM il s'agit du 23.08.2017).**

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 été empêché et excusé). Suite à celle-ci, la CRMS a rendu, lors de sa séance du 21.06.2017. un avis collégial sur le projet modifié. A la demande expresse du propriétaire, une deuxième réunion a été organisée le 3.07.2017, en présence du demandeur et de la CRMS. Le projet modifié, objet du présent avis, fait suite à cette dernière réunion. **L'avis est formulé sur base des plans transmis par mail le 24.07.2017. et le dessin de façade transmis le 21.08.2017.**

### **Avis de la CRMS**

S'agissant des plans, la CRMS réitère son avis et continue de regretter la faible qualité de ceux-ci organisés avant tout pour répondre à une rentabilisation maximale des surfaces de kots au détriment d'espaces de qualité. 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 vue vers l'extérieur, le 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 sur la présence d'une douche entre l'escalier et le séjour dans le logement côté rue au niveau +2 et, sans que cela ne constitue une objection, s'interroge également sur la demande d'offre en kots de 2 lits par chambre.

A l'incompréhension de la CRMS sur 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), l'auteur de projet a répondu, lors de la réunion du 03.07.2017. qu'il s'agissait d'issues de secours rendues obligatoires par l'affectation en kots. La CRMS regrette qu'il résulte des contraintes de programme, le placement en façade avant, là où on dispose des larges vues principales vers l'extérieur, de locaux à usage exclusif d'issue de secours. Le juste équilibre entre choix programmatique, respect des contraintes et qualité spatiale et architecturale n'est pas atteint. Pour la CRMS, le programme devrait être ajusté pour permettre de développer des espaces de vie, bénéficiant de vues et éclairément, en dialogue avec tout le potentiel qu'offre la large façade à rue. La CRMS plaide pour que le projet soit revu en ce sens, en concertation avec le SIAMU et les impératifs urbanistiques.



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. La CRMS ne formule plus d'autres remarques particulières sur le dessin de façade et souscrit à l'emploi de ferronnerie pour les garde-corps (sans recourir au mimétisme), tel que conseillé en réunion.

Enfin, la CRMS rappelle sa 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.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

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

B.D.U. – D.U. : M Michaël Briard  
Commune d'Ixelles - Service de l'Urbanisme