

**Ville de BRUXELLES**  
**Monsieur G. MICHIELS**  
**Département Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
Boulevard Anspach, 6

**B – 1000 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 3Y/2011 (corr. Mme A. Coupleur)  
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.2284/s.513  
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Boulevard d'Ypres, 82. Extension et surhaussement de l'immeuble.

En réponse à votre lettre du 3 janvier 2012, en référence, reçue le 6 janvier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 18 janvier 2012, ***notre Assemblée a émis un avis défavorable sur le projet susmentionné en raison de l'impact préjudiciable de l'extension projetée eu égard à la qualité de l'immeuble ainsi que du contexte patrimonial et urbanistique environnant.***

La demande concerne une maison unifamiliale d'inspiration Beaux-Arts de très belle facture (arch. J. Lejaer – 1924) qui figure à l'inventaire du patrimoine architectural de la Ville de Bruxelles. Elle est mitoyenne à l'immeuble classé des anciennes Halles des Producteurs (bd de Dixmude 6-22, bd d'Ypres 68-80 et bd du Neuvième de Ligne 39-43) et jouxte la zone de protection des Halles America, également classées (bd de Dixmude, 21-23 et 25-29).

Comprise dans le périmètre du PPA n°60-07bis (quartier Anvers-Yser, 1993), elle est également reprise au PRAS en zichée où se situent plusieurs immeubles remarquables de l'Entre-deux-guerres.

Le projet prévoit le surhaussement de la maison (de R+2+T à la Mansard à R+5+T plat) qui comblerait le vide existant entre les deux immeubles mitoyens plus élevés. L'extension comprendrait un étage entièrement vitré, réalisé en retrait du versant mansardé existant. Ce nouvel étage serait lui-même surplombé d'un volume compact de deux niveaux avec toiture plate. Côté boulevard, ce volume serait revêtu de panneaux aveugles en marbre blanc. Une loggia en verre y serait encore greffée, en ressaut par rapport à l'étage ajouté et par rapport à l'alignement. Les châssis seraient en aluminium (doré ou noir).

La surface habitable de la maison serait ainsi augmentée de près de 200m<sup>2</sup> pour aménager un grand séjour et une cuisine ainsi qu'un vaste atelier d'artiste pour les propriétaires.

#### Avis de la CRMS

Si la surélévation de la « dent creuse » existant entre les deux immeubles mitoyens plus élevés est envisageable, la Commission ne peut en aucun cas souscrire au projet en question.

Contrairement à ce qu'affirme l'auteur, il est évident que le projet ne respecte ni le vocabulaire architectural avoisinant, ni les proportions, ni les alignements. La note explicative parle d'intégration et

d'harmonie alors que tout est mis en œuvre pour exprimer la rupture dans cette partie du quadrilatère traversé par les boulevards d'Ypres et de Dixmude qui est encore bien préservée dans son ensemble.

En effet, la CRMS constate que l'intervention déroge à plusieurs prescriptions urbanistiques en vigueur (PPAS, RRU et Code civil) qui concernent des aspects essentiels de la bonne intégration d'un tel projet tant sur le plan urbanistique qu'architectural, notamment l'expression de la façade, la cohérence des matériaux et de la composition, la toiture, l'emprise des éléments en saillie, etc. Les étages +4 et +5 présenteraient, par exemple, une saillie hors alignement sur toute la largeur de la façade, ce qui n'est pas autorisé par le RRU.

L'intervention, très ambitieuse, n'est par ailleurs pas suffisamment documentée : quid des raccords à la toiture mansardée existante ? Quid de la finition et de la durabilité des interventions ? Quid du vieillissement du marbre blanc, de sa gélivité, des salissures, etc. ?

Enfin, les proportions des fenêtres et de la loggia sont en désaccord complet avec les bâtiments environnants et l'immeuble même.

Le projet crée également des problèmes de vues (droites et obliques), ce que la CRMS ne peut encourager.

***Par conséquent, la CRMS, qui ne s'oppose pas au principe de rehausser l'immeuble, émet un avis fermement défavorable sur le projet présenté.***

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

A. VAN LOO

Secrétaire

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme S. Valcke); A.A.T.L. – D.U. (M. Fr. Timmermans).

M.-L. ROGGEMANS

Présidente