

**S.P.R.B. – B.D.U.**  
**Monsieur Fr. TIMMERMANS**  
**Fonctionnaire délégué**  
**Direction de l'Urbanisme**  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1  
**B – 1035 BRUXELLES**

V/Réf. : 09/PFD/555491  
N/Réf. : JMB/XL-2.518/s.600  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Concerne : IXELLES. Boulevard Général Jacques, 26.  
Rénovation, transformation, rehausse et changement d'affectation.  
*(Dossier traité par M. M. Briard – D.U.)*

En réponse à votre lettre du 30.01.2017 sous référence, reçue le 02.02.2017, nous vous communiquons **les remarques et recommandations** formulées par notre Assemblée en sa séance du 22.02.2017.

La demande concerne la rénovation, la transformation, la surhausse de cinq niveaux et le changement d'affectation d'une ancienne maison de maître, transformée en bureaux, 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 qui date d'avant 1932 est situé dans la zone de protection de l'immeuble à appartements dû à l'architecte M. Peeters (1937), sis 20 boulevard Général Jacques.

#### Projet

La demande vise à rehausser le bâtiment de cinq niveaux pour l'aligner aux immeubles mitoyens R+10. Le projet mise sur un contraste fort entre la façade existante qui serait conservée et la rehausse qui présenterait une expression architecturale résolument contemporaine.

La CRMS avait déjà émis un avis sur un projet similaire lors de sa séance du 13 mai 2015 dans lequel elle ne s'opposait pas au principe de la rehausse mais estimait que le projet conduirait à une perte de lisibilité de l'immeuble existant. Elle y demandait d'améliorer les proportions et les matériaux (bardages en zinc prépatiné, caisson en saillie, panneaux ouvrants perforés en aluminium thermolaqué). Elle demandait également de ne pas condamner les fenêtres du niveau de l'attique et d'opter pour un traitement architectural plus sobre et neutre.

Le présent projet est plus respectueux de l'immeuble existant. En effet, les principales caractéristiques architecturales et décoratives de l'immeuble seraient préservées :

- au rez-de-chaussée : le passage cocher, les pièces à rue et l'organisation des deux entrées existantes ;

- à l'étage : l'ensemble des pièces, à l'exception du volume de la nouvelle circulation verticale (escalier-ascenseur) et des deux petites pièces latérales arrière-droites en duplex ;
- les étages supérieurs côté jardin (rez +2, +3, +4 partiel), sans intérêt architectural particulier, seraient entièrement démontés. Pour ce qui est de l'avant, la commission de concertation avait demandé explicitement d'en conserver les deuxième et troisième étages afin de garder la cohérence de l'immeuble en façade à rue principale ;
- les fenêtres du niveau de l'attique seraient maintenues.

La façade de la rehausse serait composée d'un revêtement en céramique blanche, de châssis en aluminium laqué (couleur anthracite) et de verre clair pour les parois et les garde-corps.

#### Avis de la CRMS

Compte tenu de la situation fortement enclavée de l'immeuble, situé entre deux immeubles mitoyens plus profonds et plus hauts, et étant donné que projet ne nuit pas aux vues vers et depuis l'immeuble à appartements protégé, la CRMS confirme son accord sur le principe de la rehausse et de l'extension en intérieur d'îlot.

***Toutefois, sans être opposée à une expression architecturale contemporaine, la CRMS ne peut souscrire au vocabulaire de l'extension tel que proposé. Elle demande que la composition soit revue dans un souci de cohérence. L'immeuble surhaussé doit pouvoir se lire comme un ensemble et non comme la superposition de deux immeubles résolument distincts. Il doit, par ailleurs, s'intégrer davantage dans son contexte urbain immédiat. Pour obtenir une intégration plus harmonieuse, il conviendrait de davantage tenir compte de l'ordonnancement des compositions, matériaux, rythmes, jeux des pleins et des vides tant de l'immeuble visé par la demande que du bâti environnant.***

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copie à : B.D.U. – D.M.S. : Mme Ode Goossens ;  
B.D.U. – D.U. : M Michaël Briard.