



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Commune d'Ixelles
Service de l'Urbanisme
Monsieur Yves Rouyet
Echevin de l'Urbanisme
Chaussée d'Ixelles, 168
B - 1050 BRUXELLES

V/Réf. : CIT/URB/AS/2019/349 (corr. : B. Delpierre)
N/Réf. : AA/ IXL20518_653_GeneralJacques26
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 09/04/2020

Envoi numérique uniquement (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19.

Objet : IXELLES. Boulevard Général Jacques, 26. Transformer l'hôtel de maître en équipement d'intérêt collectif et modifier légèrement sa volumétrie à l'arrière, créer un volume suspendu au-dessus du bâtiment pour créer un logement en triplex, créer un garage en fond de parcelle et abattre 4 arbres à haute tige.

Avis de la CRMS dans le cadre d'un permis d'urbanisme

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 16/03/2020, reçu le 17/03/2020, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 01/04/2020.

Étendue de la protection

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.



Google streetview



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



Situation actuelle _ Google streetview



1951 - Delcampe



1960 - Photographie R- Temmerman, « Les tramways Bruxellois »



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Historique de la demande

Interrogée par la Commission de Concertation de la Commune d'Ixelles, la CRMS a déjà rendu plusieurs avis sur le bien respectivement lors de ses séances des 13.5.2015, 22.02.2017, 23.08.2017 et 20.06.2018. La précédente demande concernait la rénovation, la transformation, la surhausse de 4 niveaux et le changement d'affectation de l'ancienne maison de maître, en crèche et en résidence pour étudiants. La CRMS s'est positionnée, à plusieurs reprises, défavorablement sur le projet jugeant que l'équilibre entre le programme et le respect des caractéristiques des lieux n'était pas atteint. En attestaient les différentes demandes de dérogations et l'usage de dispositifs peu adéquats d'un point de vue architecture et urbanisme. La CRMS regrettait la faible qualité des plans organisés avant tout pour répondre à une rentabilisation maximale des surfaces de kots au détriment d'espaces de qualité et de mise en valeur de l'immeuble Beaux-Arts.



Annexe 3 : Perspective façade arrière dans son contexte.



Extrait du dossier précédent

La présente demande est différente. Le bien vient d'être acquis par un nouveau propriétaire.

Analyse de la demande

En synthèse (*pour le détail et la philosophie d'intervention : cf. note explicative*), la demande consiste à :

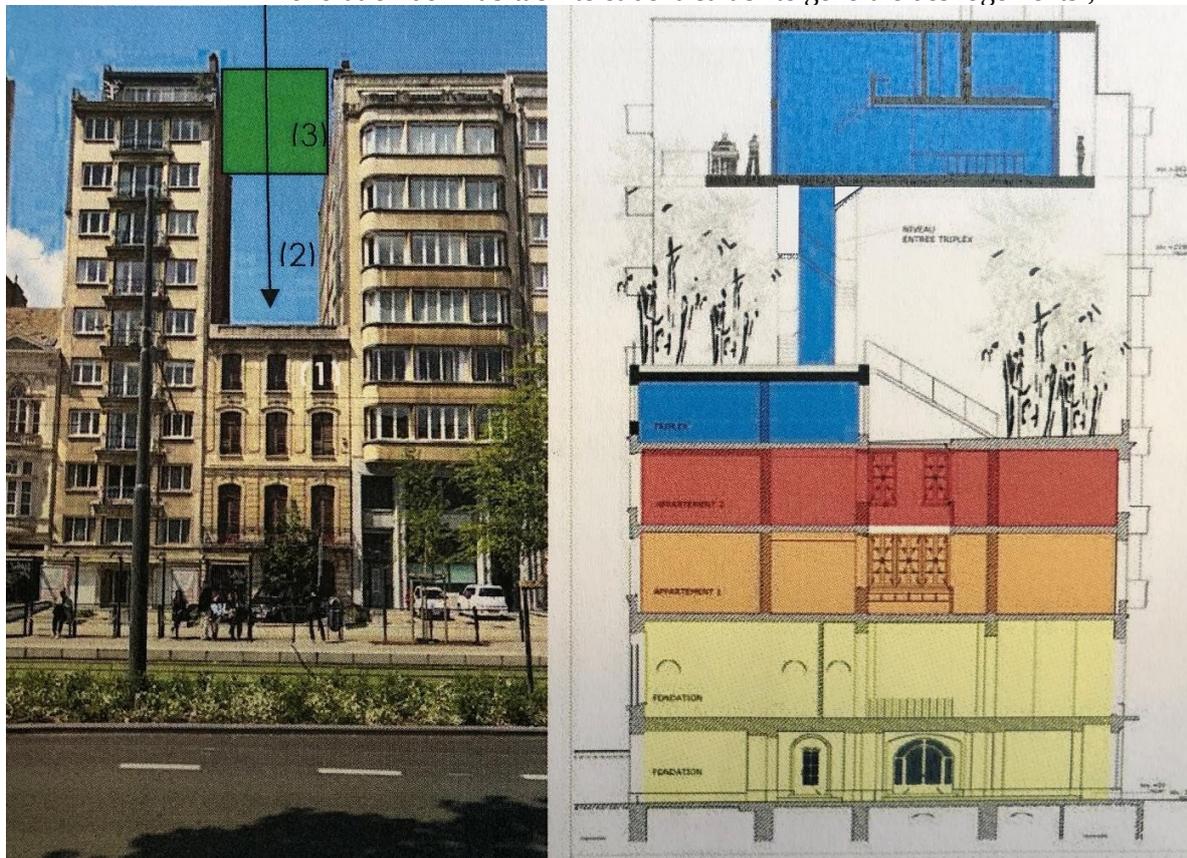
- Transformer et changer l'affectation de l'hôtel de maître existant (bureaux)
 - ➔ 2 premiers niveaux hors sol : fondation (équipement d'intérêt collectif) ;
 - ➔ 2^{ème} étage : 1 appartement ;
 - ➔ 3^{ème} étage : 1 appartement ;
 - ➔ 4^{ème} étage (en recul) : 2 chambres liées à l'extension ;
 - ➔ **Équivalent 5, 6, 7^{ème} étage : pas de construction : jardin citadin intermédiaire ;**
 - ➔ 8^{ème} et 9^{ème} étage : duplex

- Au niveau du bâti existant
 - ➔ Remplacement et mise en conformité de l'ascenseur ;



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

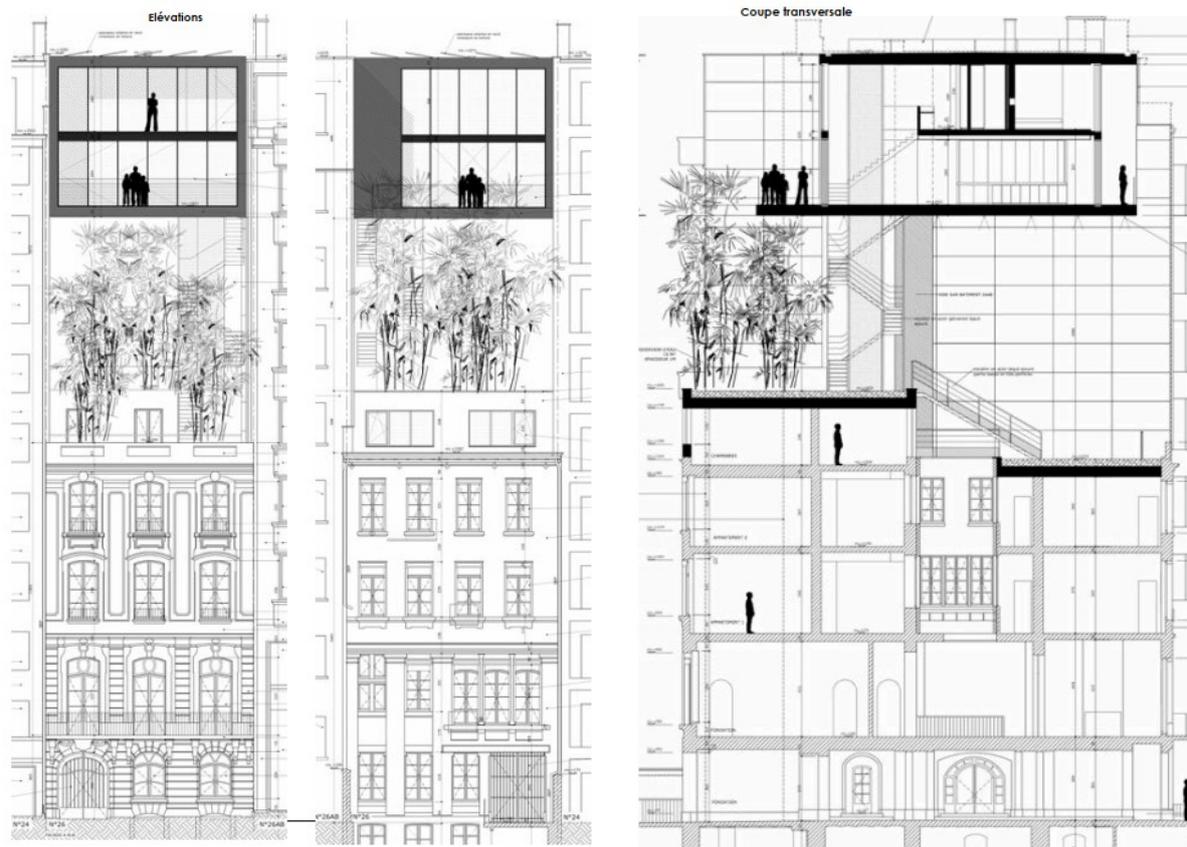
- ➔ Maintien et rénovation des pièces de réception et de la cage d'escalier d'apparat des deux premiers niveaux hors sol ;
- ➔ Restauration des châssis extérieurs à rue ;
- ➔ Restauration des châssis extérieurs côté cour ;
- ➔ Amélioration de l'habitabilité et de la salubrité générale des logements ;



Extrait du dossier



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



Extrait du dossier

Avis

La CRMS a été enthousiasmée par le projet, qui constitue une réponse inédite et séduisante dans le contexte urbain particulier dans lequel il s'insère, une dent creuse comprise entre deux immeubles hauts. La solution proposée permet de répondre au programme de logement, tout en dégagant et en résolvant une rupture dans le paysage urbain avec finesse et subtilité, dans des proportions justes et sans concurrence entre l'architecture ancienne et nouvelle. La solution permet à la fois de valoriser le bâti existant, y compris son intérieur, de très belle facture, et l'expression de l'extension. L'exercice est habilement mené.

C'est donc un avis tout à fait favorable au projet qui s'est dégagé de la séance. Plusieurs questions ont cependant été soulevées, portant pour la plupart sur le réalisme du projet, sa matérialisation et la concrétisation réelles des ambitions « sur papier » :



1. *Viabilité du jardin suspendu* : les conditions d'ensoleillement, de prise au vent, de pluie, de terre nécessaire ... et les modes de gestion ad hoc, rendront-ils réellement possibles les représentations de végétalisation (les types de plantations et les modalités de plantation ne sont pas renseignés) y compris sur le long terme ? L'arbre qui s'élève à près de 10-12 m sur les images semble de l'ordre de l'illusion ? Qu'en est-il, par ailleurs, d'un point de vue environnemental ? Il est important de maîtriser ce point. La réussite du projet en dépend ;

5/6



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

2. *Stabilité* : La CRMS s'interroge sur la mise en œuvre du projet d'un point de vue de la stabilité tant pour la matérialisation souhaitée 'évanescence' du raccord entre l'immeuble existant et l'extension - que pour la bonne conservation de la construction Beaux-Arts ;

3. *Couleur et intégration de l'extension* : Ce point a fait débat et n'a pas fait consensus. Certains recommandent une teinte claire similaire à celle du bâti environnant, type couleur Pierre de France, d'autres adhèrent au contraste, tel que proposé. Tout le monde s'accorde par ailleurs sur l'importance d'une recherche fine en vue d'un traitement soigné et étudié de la face inférieure de l'extension et des mitoyens qui feront les façades du jardin citadin intermédiaire.

4. *Eclairage* : La CRMS demande de ne pas éclairer artificiellement le jardin et de laisser la nuit jouer son rôle et l'esthétique du paysage urbain primer sur le vide, en période nocturne. Le rendu de l'image ci-dessus n'est donc pas souhaité et la CRMS invite à travailler le projet en situation de jour.

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

Christian Frisque
Président Voorzitter

Aurélie AUTENNE
Secrétaire Secretaris

c.c. BUP-DPC : M. Kreutz Carine VANDERSMISSEN ; Maxime BADARD / BUP-DU : M. Briard, V. Henry ;
Commune : P. Cardinal (belinda.delpierre@ixelles.brussels)