

**Administration communale**  
**IXELLES**  
**Service Urbanisme**  
Chaussée d'Ixelles, 168  
**B – 1050 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 7B/PU/2284  
N/Réf : AVL/KD/XL-2.346/s.418  
Annexe : 1 dossier

Messieurs,

Objet : IXELLES. Rue Fritz Toussaint, 55 / rue Juliette Wytzman.  
Transformation d'un immeuble industriel en logements et construction d'un immeuble à appartements.

En réponse à votre lettre du 8 août 2007, en référence, reçue le 20 août, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 5 septembre 2007, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé les remarques suivantes.

Pour rappel, en sa séance du 6 décembre 2006, la CRMS a examiné un premier projet concernant la transformation de cette ancienne brasserie située le long de la rue Toussaint et la construction d'un nouvel immeuble à appartements, rue Wytzman.

A cette occasion, elle avait formulé différentes remarques qui visaient une meilleure conservation de la structure industrielle d'origine de l'ancienne brasserie et une intégration plus judicieuse de la nouvelle construction par rapport au contexte urbain.

Plans modifiés

Le nouveau projet tient compte des principales recommandations formulées par la CRMS dans son avis précédent. En effet, le programme a été revu à la baisse (20 lofts-appartements et 1 surface pour profession libérale pour le bâtiment 'Toussaint' et 10 logements dans le nouvel immeuble). La diminution de la densité d'occupation permet ainsi le maintien des principales caractéristiques spatiales et structurelles du bâtiment, ce qui est positif. Le projet de liaison prévu entre les deux bâtiments est abandonné, ce qui constitue également une amélioration du projet.

Toutefois, bien que le projet ait évolué de manière positive, la CRMS formule les conseils suivants sur la transformation des façades de l'ancienne brasserie.

### 1. Brasserie (rue Toussaint)

La Commission avait souligné le systématisme de la composition architecturale rationnelle de l'édifice. Le traitement des baies a été revu (les baies du dernier niveau existant conservent leurs dimensions actuelles), ce que la CRMS encourage. Toutefois, elle suggère de réduire légèrement la largeur des nouveaux percements entre les pilastres engagés en briques qui rythment la façade. Le maintien d'un plat de plus ou moins 80 cm de part et d'autre de chaque pilastre permettrait de ne pas intervenir structurellement sur ceux-ci et de garder une meilleure lisibilité de la façade industrielle.

Par ailleurs, le principe d'aménager des terrasses en façade avant, à l'arrière des baies, semble peu opportun vu la perte de luminosité occasionnée aux pièces de vie. Un grand vitrage avec division de type industriel permettrait probablement à la fois de préserver la typologie du bâti et de répondre à la question de la luminosité.

Par conséquent, la CRMS encourage vivement les auteurs de projet à revoir les dimensions des baies et des allèges et à respecter davantage la typologie industrielle du bâtiment.

L'étage ajouté en toiture n'appelle pas de remarque particulière de la part de la CRMS.

### 2. Nouvel immeuble (rue Wystman)

**La CRMS suggère de construire le nouvel immeuble à l'alignement de la voirie** de façon à l'inscrire de manière cohérente dans le tissu urbain.

**De même, elle demande que la saillie des balcons prévus en façade arrière soit moins proéminente car ils seront très visibles depuis l'espace public.**

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme O. Goossens); A.A.T.L. – D.U. (Mme V. Henry).