

S.P.R.B. - B.D.U. - D.U.
Monsieur A. GOFFART
Directeur - Fonctionnaire délégué
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N. / Rue du Progrès, 80 / boîte 1
B – 1035 BRUXELLES

V/réf. : 09/pfd/555491
N/réf. : AVL/kd/XL-2.518/s.570
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : IXELLES. Boulevard Général Jacques, 26.
Rénovation et transformation lourde avec rehausse de 5 niveaux, changement
d'affectation de bureaux en crèche et résidence d'étudiants.
Demande de permis d'urbanisme (dossier traité par M. M. Briard – D.U.)
Avis de la CRMS

En réponse à votre lettre du 30 avril 2015, sous référence, reçue le 4 mai, votre demande a été portée à l'ordre du jour de la séance de la CRMS du 13 mai 2015.

La demande concerne une ancienne maison de maître transformée en bureaux, située dans la zone de protection de l'immeuble à appartements dû à l'architecte M. Peeters (1937), sis 20 boulevard Général Jacques.

D'après la notice explicative, la CRMS aurait participé à une visite de l'immeuble mais dont elle ne retrouve pas la trace.

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 sera conservée et la rehausse présentant une expression architecturale résolument contemporaine. Les principales caractéristiques architecturales de l'immeuble existant seraient préservées, à savoir le passage cocher, les pièces à rue et les deux entrées au rez-de-chaussée ; l'ensemble des pièces à l'étage à l'exception du volume de la nouvelle circulation verticale (escalier et ascenseur). Les caves, rez-de-chaussée, premier étage seraient dévolus à la nouvelle crèche. Par contre, les étages supérieurs (2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages) seraient démolis car ils présenteraient un intérêt moindre.

Le reste des étages serait occupé par des logements pour 61 étudiants (12 chambres individuelles, 20 chambres doubles et 3 chambres triples) avec des terrasses en façades avant et arrière. La façade avant de la rehausse serait revêtue de zinc pré-patiné pour les bardages et caisson en saillie, de panneaux ouvrants perforés en aluminium thermolaqué (couleur zinc et verre clair pour les parois verticales) ; les garde-corps et de châssis seraient en aluminium laqué (anthracite) ; la façade arrière serait isolée de l'extérieur et couverte d'un enduit clair. Certaines portions seraient couvertes d'un bardage en bois rétifé. Les châssis seraient en aluminium laqué (anthracite). Les parois verticales et les garde-corps seraient en verre clair.

La CRMS ne s'oppose pas au principe même d'un surhaussement de la maison concernée. Elle estime toutefois que le projet conduirait à une perte de lisibilité de l'immeuble existant et que l'interface entre l'existant et la rehausse contemporaine devrait être améliorée pour ce qui concerne les proportions et les matériaux. En effet, la rehausse conduirait au doublement du volume existant et à la perte des fenêtres de l'attique ainsi que de la toiture, ce qui perturberait la composition et la perception de l'immeuble existant. Les matériaux métalliques et surtout les panneaux perforés thermolaqués de teinte foncée s'intègrent mal avec l'immeuble existant ainsi qu'avec son environnement bâti. La Commission suggère d'opter pour un traitement architectural plus sobre et neutre.

Par ailleurs, les plans indiquent de lourdes interventions sur les circulations verticales et sur les murs porteurs de l'immeuble existant, ainsi que la démolition des étages supérieurs derrière la façade avant. La CRMS décourage ce type d'interventions lourdes qui ne se justifient pas eu égard à la qualité architecturale et au bon état du bien en question.

S'il y a lieu, la DMS proposera à la Commission de concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-Président

c.c. à : BDU-DU : Mme M. Kreutz (Commission de concertation Schaerbeek), S. Valcke (CA étude d'incidence)
BDU-DMS : V. Henri