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/ *(corr. : Stéphane Etori)*
N/Réf. : AA/KD/**IXL20654_698_PU_Jacques_173-175**
Annexe : //

Bruxelles, le 21/10/2022

Objet : IXELLES. Boulevard Général Jacques, 173-175.
Demande de permis d'urbanisme portant sur la transformation, extension et rehaussement d'un immeuble afin d'y aménager 4 logements.

Avis de la CRMS

Monsieur l'Echevin,

En réponse à votre courrier du 22/09/2022, reçu le 23/09/2022, nous vous communiquons ***les remarques*** formulées par notre Assemblée en sa séance du 19/10/2022.

Étendue de la protection

Le projet porte sur un immeuble situé 175 Boulevard Général Jacques à Ixelles. Le bien se situe en zone de protection d'un ensemble classé de maisons Art nouveau sises 186, Boulevard General Jacques (AGRBC 2006-06-15).

Historique de la demande

Un projet de permis d'urbanisme aurait déjà délivré en novembre 2016, pour la transformation de l'immeuble d'un rez commercial et une habitation aux étages en un immeuble d'un rez commercial et trois logements aux étages. Aucune information relative à ce permis ne permet d'en apprécier le contenu. Le propriétaire n'ayant pas entrepris les travaux, le permis serait aujourd'hui périmé.

La CRMS a été interrogée en décembre 2021 par un nouveau propriétaire sur un permis visant à accueillir un programme de 5 logements, dont deux studios, un appartement deux chambres et deux duplex quatre chambres, à destination d'étudiants stagiaires, doctorants, ou jeunes travailleurs. Une surhausse de l'immeuble d'un niveau supplémentaire (de 4 à 5 niveaux) était proposée pour accueillir ce nouveau programme. Voici le lien vers l'avis rendu dans ce cadre :
https://crms.brussels/sites/default/files/avis/683/IXL20654_683_PU_G%C3%A9n%C3%A9ralJacques_175.pdf.
Une nouvelle demande est aujourd'hui introduite avec un programme légèrement allégé.

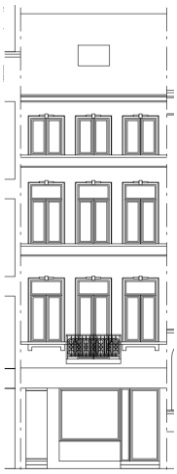
COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00

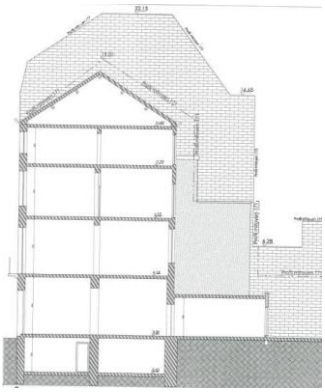
Analyse de la demande

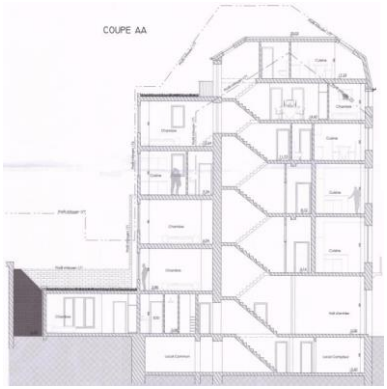
La présente demande vise désormais 4 appartements (au lieu des 5 logements dans le dossier précédent) et maintient un projet, légèrement modifié, de surhausse (voir dessins ci-dessous)

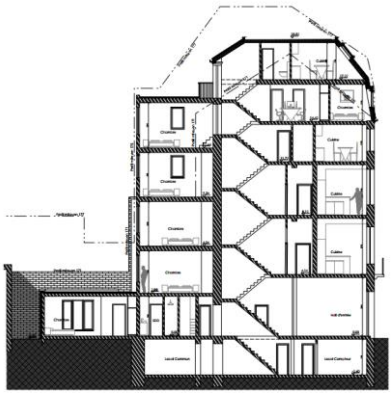
- 1 duplex 4ch au rez/+1,
- 2 appart 2Ch (2ème & 3ème)
- 1 duplex 4ch (4/5ème étages)



Situation existante projet précédent projet actuel







Avis

Malgré l' allégement du programme vers 4 logements plutôt que 5, comme initialement prévu, et malgré le maintien de la corniche, la CRMS maintient sa recommandation, très explicite et déjà formulée (cf https://crms.brussels/sites/default/files/avis/683/IXL20654_683_PU_G%C3%A9n%C3%A9ralJacques_175.pdf)

de recourir à une toiture classique à deux versants et de requalifier la devanture. La situation proposée maintient un segment de toiture plate qui semble parfaitement inadéquat compte tenu des typo morphologies des toitures voisines. Les documents et notes explicatives ne renseignent pas de requalification de la devanture.

La CRMS tient par ailleurs à signaler qu'elle n'a pas été consultée dans le cadre de PU délivré, auquel de demandeur fait expressément référence, au 43 Blvd Général Jacques, à 350m car le bien ne se situe pas en zone de protection. Elle ne souscrit pas à la nouvelle morphologie de toiture de cet immeuble qui dénote dans l'enfilade du boulevard Général Jacques où les volumétries de toiture et les façades sont relativement bien conservées.

Veuillez agréer, Monsieur l'Echevin, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. : mlleclef@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mbriard@urban.brussels ; bnlemmens@urban.brussels ; grobert@urban.brussels ; svanwayenberge@urban.brussels ; stephane.etori@ixelles.brussels ; pu@ixelles.brussels ; crms@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels