



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

Bruxelles, le 10/03/2023

N/Réf. : IXL20487\_705\_PU  
Gest. : XX/XX  
V/Réf. : CIT/URB/AS/PU2022/346-144/194-196  
Corr: Gauthier Loundja  
NOVA : 09/XFD/1851078

**IXELLES. Boulevard Général Jacques, 194-196**  
(= façade avant en zone de protection de l'Ensemble de maisons Art nouveau Bld. G. Jacques 186-188 de l'architecte Benjamin de Lestré de Fabribecker)  
**PERMIS D'URBANISME** : régulariser des aménagements intérieurs et l'extension d'une terrasse et des changements de châssis et modifier la façade avant

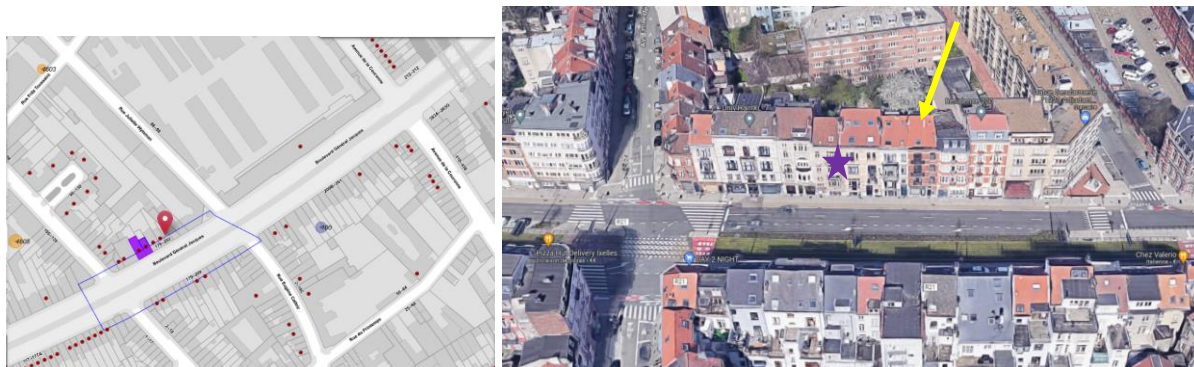
### Avis de la CRMS

Monsieur l'Echevin,

En réponse à votre courrier du 09/02/2023, reçu le 13/02/2023, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 08/03/2023, concernant la demande sous rubrique.

### Contexte patrimonial

Le bien s'implante au sein de la zone de protection d'un ensemble de deux maisons Art nouveau (architecte : de Lestré), sis n°186 et n°188 boulevard Général Jacques. Il s'agit d'une maison de deux travées et quatre niveaux sous bâtière parallèle, du début du XXe siècle de style éclectique en briques rouges et bandeaux de briques blanches, garde-corps en ferronnerie.



### Historique de la demande

Un permis est octroyé en 2015 : transformer l'immeuble notamment changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement, réaménager les logements des étages, aménager un logement dans les combles en y prévoyant la rehausse de la façade arrière et l'aménagement d'une terrasse et modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée.

Sur ce dossier, la crms a rendu en 2014 l'avis suivant : : « interventions projetées n'auraient pas d'impact sur les biens protégés à proximité. La CRMS demande toutefois de revoir et de simplifier la composition projetée de la nouvelle façade du rez-de-chaussée (proportions, imposte, divisions, sections du châssis, etc.). S'il y a lieu, la DMS formulera, en commission de concertation, les remarques et recommandations qu'appelle le projet ».

voir [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/550/IXL20487\\_550\\_CT.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/550/IXL20487_550_CT.pdf)

1/2

Un constat d'infraction a été établi pour chantier non conforme au permis d'urbanisme 2013/414-144/194-196.

### Analyse de la demande

La demande a pour objet de régulariser des aménagements intérieurs et l'extension d'une terrasse et des changements de châssis et de modifier la façade avant, travaux non conformes au permis d'urbanisme précédemment octroyé, notamment :

- Placement de châssis PVC en façade avant ;
- Placement d'une allège pleine pour la porte-fenêtre du 1<sup>er</sup> étage ;
- Châssis sans division verticale pour la travée de droite, l'ouverture des fenêtres n'étant pas possible en raison de l'implantation de l'escalier devant les baies ;
- Modification de la terrasse du 4<sup>e</sup> étage ;
- Modification du niveau de plancher au rez-de-chaussée (séjour), descendu d'une cinquantaine de cm afin de créer une mezzanine (dressing/bureau), ce qui a été autorisé pour la 3<sup>e</sup> pièce en enfilade.

### Avis

La CRMS ne souscrit ni à la régularisation de l'usage du PVC pour les châssis et la porte d'entrée ni à l'absence de division verticale dans les châssis de la travée de droite. Ces modifications appauvrissent la qualité de la façade (le bien est inscrit à l'inventaire) mais aussi l'environnement qui façonne la zone de protection des biens classés. Elle demande de recourir au bois et de respecter les divisions originelles, y compris pour la porte. Cette même approche devrait avoir lieu également en façade arrière. S'agissant de la composition du rez-de-chaussée, la CRMS demande de s'en tenir à la situation 'dite' de droit (*s'agit-il cependant encore d'une situation de droit dans la mesure où le permis a été délivré en 2015 ?*) qu'elle juge la moins mauvaise si le logement reste acquis au rez-de-chaussée.



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

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
C. FRISQUE  
Président

c.c. : [milleclef@urban.brussels](mailto:milleclef@urban.brussels) ; [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [mbriard@urban.brussels](mailto:mbriard@urban.brussels) ; [bnlemmens@urban.brussels](mailto:bnlemmens@urban.brussels) ; [grobart@urban.brussels](mailto:grobart@urban.brussels) ; [svanwayenberge@urban.brussels](mailto:svanwayenberge@urban.brussels) ; [pu@ixelles.brussels](mailto:pu@ixelles.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [urban\\_avis.advises@urban.brussels](mailto:urban_avis.advises@urban.brussels) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels) ; [gauthier.loundja@ixelles.brussels](mailto:gauthier.loundja@ixelles.brussels)