

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Monsieur Thibaut Jossart

Directeur

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry Wauters

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 06/02/2026

N/Réf. : IXL20659_754_PUN

Gest. : AA/AT

V/Réf. : 2071-0205/04/2025-332PR

Corr DPC: Anne TOTELIN

NOVA : 09/PFU/1991556

Corr DU: Michaël BRIARD

Gaëlle ROBERT

IXELLES. Rue du Mail, 50 D'Ieteren (arch. René Stapels)
(= inscrits sur la liste de sauvegarde comme monument certaines parties du bâtiment)

PERMIS UNIQUE: Restructurer le site D'Ieteren afin d'y redévelopper le bureau (21382m²), le commerce (919m²) , le grand commerce spécialisé (10882m²) et les activités productives et diminuer le nombre d'emplacements automobiles couverts (306) et non couverts (88)

Demande de BUP – DPC / BUP – DU du : 08/01/2026

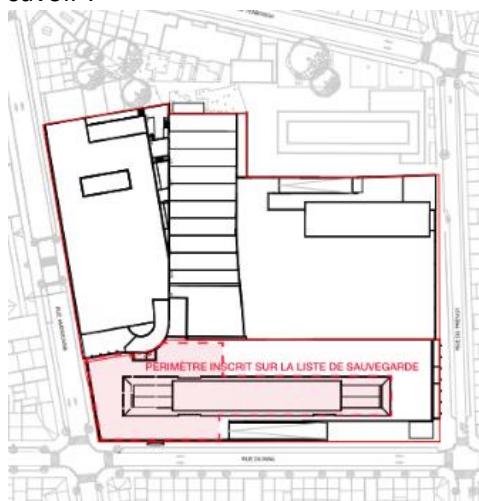
Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 08/01/2026, nous vous communiquons l'avis conforme favorable sous conditions émis par notre Assemblée en sa séance du 04/02/2026, concernant la demande sous rubrique.

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8/02/2024 inscrit sur la liste de sauvegarde comme monument certaines parties du bâtiment (arch. René Stapels, 1962-1967), à savoir :



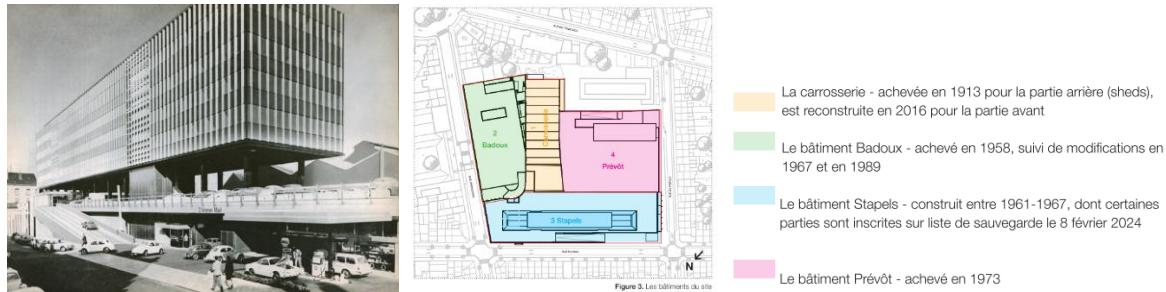
document extrait du dossier de la demande de permis

- en ce qui concerne l'infrastructure (socle) :
 - la structure, à savoir les poutres Préflex et les colonnes métalliques support de la superstructure ;
 - le show-room (extérieur et intérieur) à l'exception des bureaux qui se trouvent à l'arrière de celui-ci et de la toiture ;
 - le volume des deux cages d'escalier donnant accès à la superstructure ;
- en ce qui concerne la superstructure :
 - la structure métallique modulaire ;
 - l'enveloppe (façades, toiture et sous-face) ;
 - le volume des circulations verticales ;
 - les bureaux de direction au 6e étage, y compris le mobilier fixe et à l'exclusion du mobilier libre ;
 - l'escalier d'accès ouvert du 7e étage.

Historique et description du bien

Voir :

- Annexe à l'arrêté de sauvegarde : [pt 21 CM 08-02-2024](#)
- « *Établissements D'Ieteren - Îlot 186 Rue du Mail - Rue Américaine - Rue du Prévôt - Rue de Tenbosch. Étude Historique et Pathologique* » Avril 2016 par MA² ;
- « *D'Ieteren Ixelles, Etude de faisabilité pour la réaffectation du site* » Juin 2016



Historique de la demande

- un avis de principe émis en séance CRMS en date du 19/04/2023 :

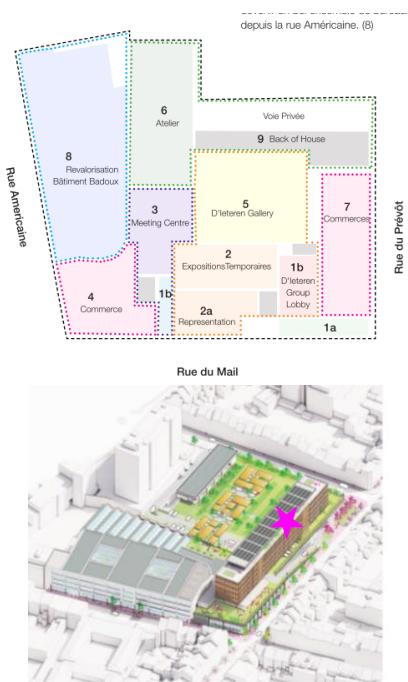
https://crms.brussels/sites/default/files/avis/707/IXL20659_707_PREA_Mail_50_DIeteren.pdf

- un avis conforme émis en séance CRMS en date du 08/09/2023

https://crms.brussels/sites/default/files/avis/714/IXL20659_714_PUN_Mail_50_DIeteren.pdf

- et d'une réunion de projet en date du 13/09/2024

Analyse de la demande



document extrait du dossier de la demande de permis

Le projet concerne la rénovation complète et la reconversion partielle du siège de D'Ieteren situé à Ixelles, au sein de l'îlot délimité par la rue du Mail, la rue Prévôt et la rue Américaine. Il s'inscrit dans le périmètre bâti existant et prévoit une réorganisation fonctionnelle et technique des bâtiments ainsi que la création de nouveaux accès aux immeubles.

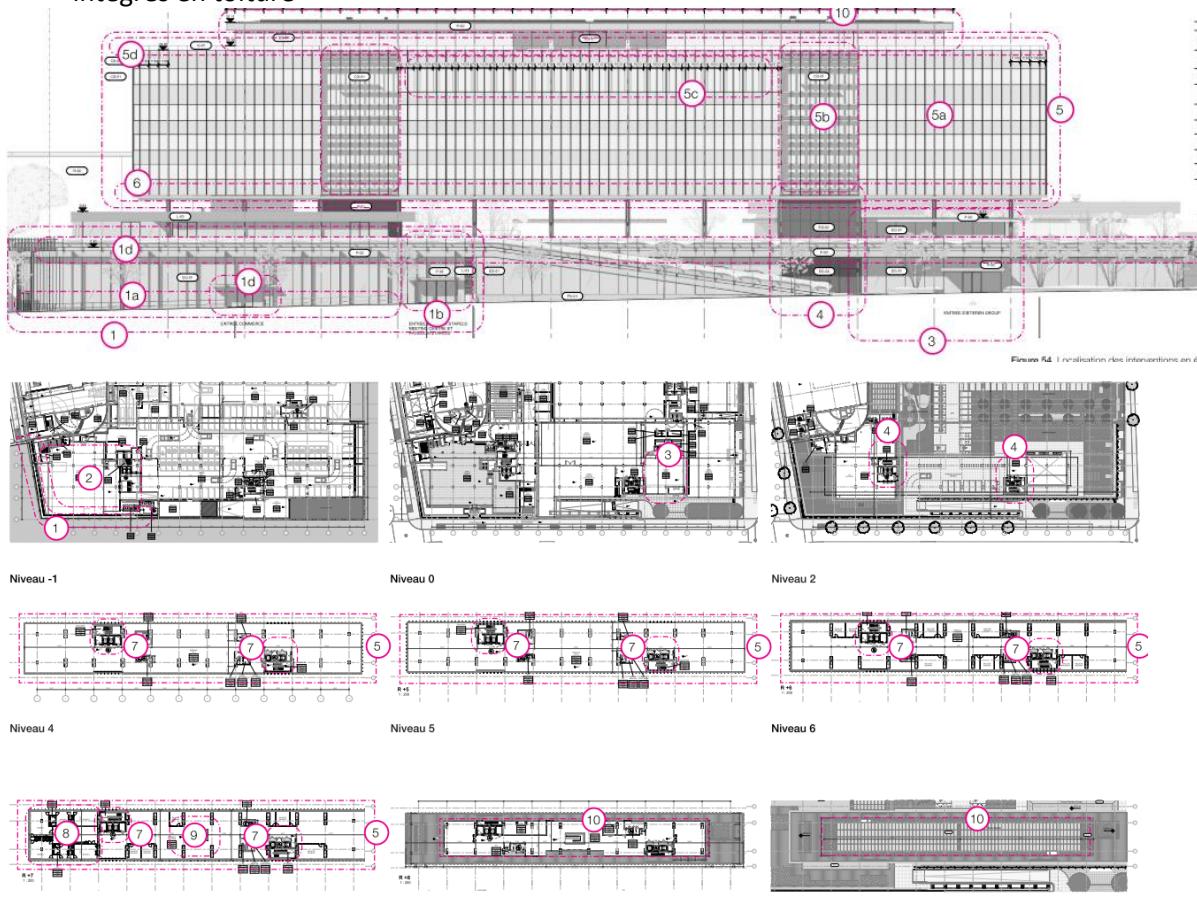
Le programme prévoit la réalisation d'un ensemble à usage mixte comprenant des bureaux destinés au siège de D'Ieteren Group ainsi qu'à des locataires, un centre de conférences et de réunions avec auditorium accessible au public, une galerie consacrée aux véhicules anciens (D'Ieteren Gallery), un atelier de restauration, plusieurs surfaces commerciales, un restaurant ouvert au public et des équipements destinés au personnel. Des parkings pour voitures et vélos, des fonctions logistiques et des infrastructures techniques complètent le programme.

Les affectations sont réparties comme suit : la superstructure Stapels est destinée aux bureaux du Groupe ; les anciens ateliers accueillent la galerie, les espaces de représentation et le centre de conférences; l'ancien showroom et le pavillon de réception sont reconvertis en commerces et espaces de restauration ouverts au public ; le bâtiment Badoux est rénové avec la création d'atriums afin d'améliorer l'apport de lumière naturelle et la flexibilité des espaces.

Le projet prévoit la création d'environ 4.000 m² de jardins et d'espaces verts. Trois jardins sont aménagés au sein de l'îlot. La station-service existante est démolie afin de permettre un nouvel accès et l'aménagement d'un parvis végétalisé à l'entrée du site. L'étage transitoire est transformé en une toiture paysagère intégrant des dispositifs de végétalisation, de production d'énergie solaire et de gestion des eaux pluviales. Certaines surfaces extérieures sont rendues accessibles dans le cadre d'usages définis.

L'organisation logistique est modifiée afin d'améliorer son fonctionnement et sa discréetion, notamment par le recentrage de la zone de chargement et la création d'un nouvel accès au parking souterrain. Les interventions sont conçues avec une ambition forte de respect du projet de l'architecte René Stapels, visé par la sauvegarde, tout en l'inscrivant dans l'avenir par l'amélioration des performances thermiques et acoustiques des bâtiments, ainsi qu'une adaptation des espaces aux usages actuels, et leur conformité. Sur les parties sauvegardées, sont notamment visés (les nr réfèrent aux nr en rose sur les plans) :

1. Remplacement complet de l'enveloppe du showroom pour sa mise aux normes
 - 1.a. Le traitement du caniveau et du pied de façade
 - 2.a. L'introduction d'un nouvel accès qui servira aussi d'évacuation
 - 3.a. Le traitement de la ligne de rive et sa végétalisation
 - 4.a. Le traitement de l'entrée du nouveau commerce
2. Adaptation intérieure de l'ancien showroom en grand commerce accessible au public
3. Interventions structurelles avec modification des poutres Préflex et colonnes métalliques permettant la création d'un hall d'entrée double hauteur
4. Reconstruction des volumes des deux cages d'escalier d'accès à la superstructure
5. Remplacement complet de l'enveloppe de la superstructure avec quelques adaptations
 - 5a. la réinterprétation du mur rideau courant et ses détails
 - 5b. la réinterprétation de la façade aux droit des circulations verticales
 - 5c. l'inversion des plein-vitre au niveau de l'ancien auditoire suite à son déplacement
 - 5d. la nouvelle balustrade, suite à la mise en accessibilité de la terrasse du 8ème étage
6. Remplacement complet de la sous-face de la superstructure
7. Impact spatial de la mise en sécurité des circulations verticales sur intérieurs
8. Restauration des bureaux de la direction au 7^e étage
9. Restauration et adaptation de l'escalier Impéria au centre du 8^e avec adaptations structurelles
10. Reconstruction du 8^e étage suite à la reprogrammation et mise en accessibilité de la terrasse
11. Réinterprétation du couronnement d'origine avec ajout de panneaux photovoltaïques plats intégrés en toiture



Pour le détail du projet : voir documents de la demande de permis

Avis

La CRMS félicite l'auteur du projet et la maîtrise d'ouvrage pour l'approche générale adoptée et le niveau de détail de l'ensemble du dossier, qui a évolué de manière très positive au fil de son élaboration et des étapes d'accompagnement, notamment à la suite de l'avis de principe et de la réunion de projet. Cette évolution se traduit notamment par le maintien de la rampe, de l'alignement de la façade à la rue du Mail, de la volumétrie du showroom, et du positionnement des cages d'escalier, pour ne citer que quelques exemples.

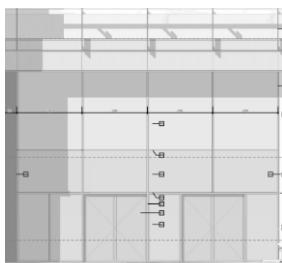
Sur le plan patrimonial, l'attitude adoptée est respectueuse à toutes les échelles, depuis les grands principes jusqu'au niveau de détail, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment, y compris pour les insertions nouvelles et adaptations nécessaires au bon fonctionnement du complexe et à ses nouveaux usages – en continuité avec les usages actuels, ce qui est également saluable sur le plan patrimonial, mais avec une plus grande ouverture vers la ville. Les interventions nouvelles, telles que la création de nouvelles entrées ou les travaux liés aux contraintes de mise en conformité et/ou aux enjeux de durabilité, s'inscrivent toutes du mieux possible dans le respect de l'expression et des logiques constructives du bâtiment, y compris du système structurel préfabriqué d'origine (poutres Préflex et de colonnes creuses en acier) et permettront au bâtiment de se projeter dans l'avenir tout en respectant ses valeurs patrimoniales. Les légères adaptations le sont in fine toujours dans le souci d'une cohérence patrimoniale d'ensemble.

Le dossier se distingue par ailleurs par sa qualité, avec des exposés clairs et structurés, ainsi que des prescriptions et des dessins précis et détaillés, permettant une compréhension complète des interventions projetées et constituant un gage de garantie quant à une réalisation conforme aux ambitions du projet et aux règles de l'art.

En conséquence, la CRMS rend un avis favorable sur le projet. Elle ne détaille pas ici l'ensemble des propositions sur lesquelles elle émet un avis favorable et renvoie, pour celles-ci, au dossier complet, qu'elle a pu apprécier dans son niveau de détail. Elle se limite donc à formuler les conditions uniquement sur les points ponctuels qui le nécessitent. Les modifications résultant de ces conditions devront être validées par la DPC :

Remplacement complet et modification de l'enveloppe du showroom,:

- La CRMS recommande la réalisation de mock-up pour l'ensemble des nouveaux éléments, y compris les profils en acier reproduisant les raidisseurs en verre ainsi que le capotage du nez de dalle. Ce mock-up devrait idéalement être réalisé sur une travée représentative, afin de permettre, d'évaluer l'ensemble des éléments et détails côté à côté et, le cas échéant, d'affiner les choix pour atteindre l'objectif d'une réalisation aussi proche que possible de l'existant



document extrait du dossier de la demande de permis

- La CRMS demande de retravailler l'expression de la façade et l'intégration de la partie reconstruite des deux travées du bâtiment Stapels, mitoyennes du bâtiment Badoux, vers une composition plus respectueuse du rythme et de l'écriture de la façade existante.

Adaptations intérieures du show-room

- La CRMS privilégie la première option d'adaptation des garde-corps avec le maintien d'une bande ajourée en partie basse des garde-corps, plus conforme à l'expression existante.
- Le traitement de finition de l'encloisonnement du noyau de circulation gauche, qui entraîne la disparition d'un élément visuellement très structurant et particulièrement soigné dans le

showroom, devrait être précisé et le mieux intégré possible conformément à l'approche patrimoniale qui guide le dossier

- La CRMS souligne que l'aménagement commercial à venir et les enseignes nécessiteront un permis spécifique, et que la proposition devra être conçue dans une même démarche de respect du patrimoine

Aménagement du toit de l'infrastructure : Reconstruction du pavillon de Stapels (côté rue Americaine), et nouveau pavillon d'accueil (côté rue Prévot)

- La CRMS n'identifie pas clairement, dans le dossier, si la reconstruction du pavillon de Stapels, au-dessus du showroom côté rue Américaine, sera fidèle ou proche de l'ouvrage d'origine, tant en termes de volumétrie que de détails et de finitions. Elle demande que cette reconstruction s'en rapproche autant que possible.



Figure 10. Construction de la phase I



Figure 192. Vue extérieure de la superstructure, 1966

S'agissant de l'autre nouveau pavillon à construire (hall en double hauteur), implanté à droite de la rampe, côté rue Prévost, à un endroit où aucun pavillon n'existe à l'origine, la CRMS comprend qu'il constitue un élément essentiel du nouveau fonctionnement du complexe et ne remet donc pas en cause la nécessité d'un nouveau volume à cet emplacement. Elle estime toutefois que dans sa mouture actuelle, sa présence altère encore trop la lecture claire — le vide — qui existait à cet endroit entre la superstructure et l'infrastructure, et qui participait au concept architectural. La CRMS demande d'en affiner l'emprise et l'intégration afin de préserver, autant que possible, la lisibilité de la distinction entre superstructure et infrastructure.

document extrait du dossier de la demande de permis

Reconstruction en place des volumes des deux cages d'escalier

- La CRMS comprend la nécessité de l'encloisonnement pour la sécurité, malgré la perte qualitative que cela constitue. Elle demande que soit compensé par un traitement architectural de finition de qualité et parfaitement intégré pour les faces vues, particulièrement pour le noyau gauche au niveau du showroom. Ce point devrait être affiné.

Remplacement complet de la sous-face de la superstructure



document extrait du dossier de la demande de permis

- Malgré son avis précédent, la CRMS peut consentir au choix de l'aluminium au regard des motivations avancées, notamment la nécessité de limiter les charges sur les structures. Elle rappelle toutefois l'importance de préserver le rendu d'un élément clé du langage architectural du bâtiment et souligne, dès lors, que les modules, la texture, la couleur et la finition devront reproduire, au plus près, les caractéristiques des éléments d'origine. À ce titre, la réalisation d'un mock-up est également demandée.

Remplacement complet de l'enveloppe de la superstructure, y compris certaines adaptations de sa composition

- La CRMS recommande la réalisation d'un mock-up pour l'ensemble des nouveaux éléments, sur une travée représentative. À cet égard, la CRMS souligne également l'importance d'évaluer le rendu des vitrages de nuit, lorsque les espaces intérieurs sont éclairés, ainsi que l'importance d'intégrer le choix des stores intérieurs à cette réflexion, pour évaluer leur impact de jour, comme de nuit.

La CRMS n'émet aucune remarque quant aux propositions d'interventions sur le bâtiment Badoux et les anciens ateliers.

Veuillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c.c. à : atotelin@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels