

COMMUNE D'IXELLES
7è Direction URBANISME
Madame Nathalie GILSON
Chaussée d'Ixelles, 168
1050 IXELLES

V/réf. : 7/PU/20450
N/réf. : AVL/CC/XL-2.352/ s.406
Annexes : /

Bruxelles, le

Madame,

Objet : IXELLES. Chaussée de Wavre, 180-184. Rénovation de 3 maisons.
(Correspondant : Mme Ben Hssain)

En réponse à votre demande du 26 janvier 2007, sous référence, réceptionnée le 30 janvier, nous avons l'honneur de vous communiquer **les remarques et recommandations** émises par notre Assemblée, en sa séance du 7 février 2007, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne 3 maisons situées dans la zone de protection des anciens établissements Vermeren-Coche, classés comme monument, et porte sur leur rénovation avec transformation et augmentation de volume en vue d'aménager 12 logements, un rez commercial ainsi qu'un parking de 32 emplacements (répartis sur deux niveaux de sous-sol).

En remarque générale, la Commission regrette qu'**aucun relevé de la situation existante** ne soit joint au dossier. Seuls quelques schémas des volumes et photos extérieures de la situation existante sont fournis de même que d'anciens plans assez peu lisibles, lesquels permettent difficilement de mesurer la portée exacte des démolitions projetées.

D'autre part, bien que la note explicative jointe au dossier énonce explicitement la volonté du projet de « *préserver un maximum des constructions existantes afin de respecter le bâti initial* », **la Commission observe que le projet n'est rien de moins qu'une opération de façadisme** : l'intérieur est entièrement remodelé (suppression des divisions et distributions existantes), les 3 parcelles sont fusionnées en un même bloc (un unique noyau de distribution installé dans l'ancienne cour du n°184 donne accès aux 12 logements répartis sur les 3 parcelles) ; les 3 façades à rue ne sont quant à elles que très partiellement conservées.

La Commission décourage fermement et systématiquement ce type d'approche qui ne tient compte ni de la logique constructive ni de la distribution des bâtiments et ne permet plus une lecture claire des structures d'origine ni du parcellaire. Ce type d'intervention fige, par ailleurs, les parcelles dans leur nouvelle destination (impossibilité de les désolidariser par la suite) **et n'autorise plus de flexibilité par rapport à leur réutilisation ultérieure.** Or, la Commission estime que le parcellaire et les mitoyens sont des caractéristiques intrinsèques du tissu urbain des axes structurants et qu'ils devraient être respectés au maximum. Le parcellaire traditionnel composé de bâtiments entre mitoyens (avec ou sans commerce au rez-de-chaussée) garantit une utilisation flexible des lieux sur le long terme. La conservation de ces caractéristiques (et des distributions propres : escalier, accès) s'inscrit dès lors parfaitement dans un objectif de développement durable et présente plusieurs atouts (réutilisation du bâti existant, peu de travaux de rénovation lourde, etc.).

Il est, par ailleurs, regrettable de constater que les démolitions prévues n'aient pas donné lieu à une revalorisation de l'intérieur d'îlot par une diminution de l'emprise au sol du complexe et la restitution de zones de pleine terre et de jardin – à défaut de quoi l'ensemble du complexe se trouve couvert de toitures verdurisées en dépit de l'incompatibilité de ces aménagements avec la typologie du bâti.

La Commission regrette cette occupation à saturation, de l'intérieur de l'îlot, très peu favorable à la qualité de vie de ses occupants quand il s'agit de logements.

Au-delà de ces nettes réserves portant sur le parti général du projet, la Commission souhaite insister sur la problématique du traitement des toitures et des façades, lesquelles auront un impact direct sur les biens classés situés presque en face.

Outre l'hiatus typologique et stylistique que l'ajout d'un penthouse introduit par rapport à la typologie des maisons anciennes qu'il surplombe, la Commission estime inacceptable le principe de regrouper sous une même « casquette » commune trois maisons initialement distinctes. Elle demande, par conséquent, de renoncer à ce dernier niveau qui est incompatible avec les façades existantes et qui ne manquera pas de poser un problème de raccord avec le pignon du n°186 (toiture en bâtière). En tout état de cause, il est souhaitable de ne pas dépasser le gabarit actuel du n°182 (dont la hauteur de corniche est déjà plus élevée que celle des autres maisons de l'alignement) et de doter les n°180 et 184 d'une couverture qui corresponde à leur typologie (toiture en bâtière, à l'instar des maisons voisines et non plate comme proposé, tout au moins pour le n°184).

Par ailleurs, la Commission observe la grande diversité de matériaux et de typologies qui caractérisera les façades après transformation. Aux garde-corps en pierre et en fer forgé anciens maintenus viennent s'ajouter les nouveaux garde-corps en verre fumé aux fenêtres du 2^{ème} étage du 184, les éléments galvanisés et vitrés du futur penthouse coiffant les 3 maisons ainsi que la porte sectionnelle de l'accès au parking, en ferronnerie métallique. Une fausse toiture en zinc est également placée en façade du 184. La Commission regrette le manque de cohérence qui résultera de ces juxtapositions hétéroclites. Elle ne peut, en tout état de cause, accepter la présence de garde-corps fumés en façade du n°184, ces éléments étant totalement inadaptés à la typologie de la maison.

Elle ne peut davantage souscrire à la fausse toiture en zinc qui renforce le principe de façadisme du projet : il s'agit d'un pan de toiture factice qui sert exclusivement d'écran à un passage piéton aménagé à l'avant du penthouse (toutes les futures toitures étant plates). La CRMS décourage fortement ce type de détournement architectural en total décalage avec la logique constructive des bâtiments sur lesquels ils sont placés.

Pour ce qui est de la trémie d'accès au parking souterrain, la Commission déplore de voir que celle-ci soit aménagée dans la façade du n°184, à l'emplacement d'une très belle devanture d'époque en pierre bleue, de qualité, alors que le n°180 possède déjà une porte de garage. **Il serait, dès lors, logique et souhaitable de déplacer l'aménagement de la trémie à l'emplacement du garage existant et, en tout état de cause, de maintenir telle quelle la façade du n°184 qui présente une qualité architecturale indéniable.** Elle observe également que le nombre d'emplacements de parking (32 pour 12 logements) est plus que prohibitif et en dérogation par rapport au RRU qui stipule que le nombre d'emplacements est de minimum 1 et maximum 2 par logement. L'usage du parking par la clientèle de la surface commerciale prévue aux n° 180/182 devrait être totalement évitée étant donnée les nuisances qui résulterait des allers et venues d'une clientèle commerciale pour les habitants du complexe (la trémie d'accès du parking étant localisée dans un patio situé au cœur des logements).

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président