

**COMMUNE D'IXELLES**  
*Madame Nathalie Gilson*  
*Echevine de l'Urbanisme*  
Chaussée d'Ixelles, 168  
1050 IXELLES

V/réf. : 7B/pu/3293  
N/réf. : AVL/CC/XL-2.408/s.458  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : IXELLES. Chaussée d'Ixelles, 133. Réalisation d'un nouveau complexe de logements, de bureaux et de commerces  
(Correspondant : F. Letenre)

En réponse à votre demande du 19 mai 2009, sous référence, réceptionnée le 27 mai, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques et recommandations** émises par notre Assemblée, en sa séance du 10 juin 2009, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne une vaste parcelle située à proximité directe et dans la zone de protection de la maison communale, classée comme monument et comme site par arrêté du 13/04/1995. Elle abrite l'ancien site désaffecté d'Electrabel. Les bâtiments actuels résultent de remembrements successifs, opérés de manière anarchique, surtout pour ce qui concerne l'intérieur de l'îlot. Le site est actuellement entièrement construit sur toute sa profondeur (40 m) et sa largeur (60 m), sans plus aucune zone perméable.

La demande porte sur la démolition / reconstruction de tous les anciens immeubles à front de rue et en intérieur d'îlot, à l'exception de l'ancien immeuble plus récent (1936) occupé jadis par Electrogas en vue de construire un nouveau complexe de 53 logements (5.246 m<sup>2</sup>) avec quelques commerces (687 m<sup>2</sup>) et bureaux (696 m<sup>2</sup>). Un parking de 57 emplacements se déploierait au sous-sol. Le complexe se composerait d'un ensemble de bâtiments à front de rue (comprenant les 3 affectations logement, bureau, commerce) dédoublé par un immeuble arrière de moindre gabarit (uniquement affecté au logement). Un jardin intérieur de 8 ares, réalisé en grande partie sur la dalle de parking, séparerait les deux corps de bâtiments. Le site et le jardin intérieur seraient accessibles via un large porche prévu à droite du complexe, interrompant l'alignement des rez-de-chaussée, qui constituerait l'entrée principale. Une seconde entrée plus réduite serait également prévue à l'autre extrémité du bloc. Aucun des nouveaux logements n'aurait donc un accès direct sur la chaussée. Des cheminements au travers du jardin intérieur permettraient aux habitants de l'immeuble arrière d'accéder à pied aux trois noyaux de circulation verticale.

Bien qu'elle encourage la requalification de cet îlot situé à proximité directe de la maison communale, **la Commission remarque que le projet détruit la totalité des structures anciennes et ne prend pas suffisamment en compte l'intérêt et le potentiel du bâti qu'il voue à la démolition. Elle estime qu'il gagnerait à être revu sur plusieurs de ses options principales, notamment pour ce qui concerne la mise en valeur et la réutilisation du patrimoine existant, afin de conserver la cohérence architecturale de l'alignement actuel ainsi que la contribution essentielle qu'il apporte au paysage urbain de la chaussée. Enfin, la récupération et la rénovation du bâti existant au maximum de ses potentialités s'inscrit très précisément dans la réflexion sur la ville durable. La Commission formule, dans ce sens, les remarques et recommandations suivantes sur le projet.**

La Commission observe que la partie de la chaussée d'Ixelles où est localisé le projet a conservé une cohérence très forte, surtout au niveau des étages des immeubles – les rez-de-chaussée ayant été le plus souvent profondément transformés pour accueillir des commerces.

C'est précisément le cas de l'ensemble d'immeubles néoclassiques situé à gauche de la parcelle et voué à la démolition par le projet, dont les photos jointes au dossier montrent précisément la grande cohérence et la valeur d'ensemble ainsi que l'inscription parfaite dans l'alignement existant que ce soit au niveau de la typologie, du gabarit ou des finitions. C'est également le cas de l'autre immeuble néoclassique situé à droite de l'ancien bâtiment d'Electrogas et qui affiche une même cohérence par rapport au tissu urbain existant.

Les qualités de ces bâtiments sont d'ailleurs reconnues par l'auteur de projet qui les mentionne dans sa note de présentation : « *les 4 façade de la chaussée d'Ixelles constituent un ensemble harmonieux tant en terme de gabarit qu'en terme de couleur, de rythme et de proportion. Il convient de s'en inspirer pour composer d'éventuelles nouvelles façades qui s'intègrent dans leur contexte urbain.* »

**La Commission estime, au contraire, qu'au lieu de démolir et de reconstruire des immeubles d'aspect similaire, le maintien des immeubles existants devrait absolument être privilégié, précisément en raison de leurs nombreuses qualités architecturales et urbanistiques unanimement reconnues.** Cette option devrait d'autant plus être favorisée qu'elle n'entraverait pas la mise en œuvre du projet : rien n'empêche de construire, en second rang, l'immeuble prévu en intérieur d'îlot si la Commune souscrit à ce principe. Une telle option permettrait au projet de s'inscrire dans les préoccupations actuelles en matière de développement durable où la conservation du patrimoine architectural existant joue un rôle non négligeable (économie d'énergie grise : tant au niveau de la démolition que du recyclage des déchets et de leur transport ainsi que celui des matériaux de reconstruction, etc., sans compter l'impact d'un chantier de cette envergure sur la vie des riverains).

**Le maintien des immeubles n'empêcherait pas d'avantage l'aménagement de commerces aux rez-de-chaussée** (déjà profondément transformés). Le projet devrait toutefois être l'occasion de réorganiser ces rez-de-chaussée en plus petites entités commerciales que ce qui existe, de manière à pouvoir réorganiser l'accès des logements directement sur la chaussée

Enfin, concernant l'accès des logements arrière, **la Commission estime que les deux porches d'accès prévus ne constituent pas une interface adéquate avec l'espace public** et qu'une porte d'entrée devrait être installée à front de rue.

La Commission n'est pas en mesure de se prononcer sur la valeur patrimoniale des immeubles au niveau de leurs décors intérieurs éventuels ni donc sur les pertes que leur démolition engendrerait de ce point de vue, étant donné que cet aspect n'est pas du tout documenté dans le dossier. La note descriptive de l'auteur précise simplement qu'aucun décor ne subsiste qui mérite d'être conservé mais aucune photo des intérieurs ni aucune description n'est fournie. Par conséquent, si une visite des bâtiments était organisée par la Commune dans le cadre de l'examen de ce dossier, la Commission souhaiterait pouvoir y être associée afin d'évaluer cet aspect sur pièce.

Cela étant, la Commission souscrit au réaménagement de l'arrière des immeubles à front de la chaussée d'Ixelles ainsi qu'à la démolition des constructions localisées à l'intérieur de l'îlot en vue de construire un second corps de bâtiment arrière destiné au logement. Ces interventions contribueront, en effet, à requalifier l'îlot sans porter préjudice à la cohérence urbanistique de l'alignement.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f. f.

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Oda GOOSSENS  
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Véronique HENRY