

S.P.R.B. - B.D.U. - D.U.
Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 09/pfd/498476
N/réf. : AVL/AH/XL-2.499/s.556
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : IXELLES. Rue du Trône 127-129 et 131-135, chaussée de Wavre, 198. Demande de permis d'urbanisme portant sur la réalisation d'un complexe de logements et de commerces.
Dossier traité par M. M. Briard

En réponse à votre courrier du 13 juin 2014 sous référence, réceptionné le 16 juin, nous vous communiquons les **remarques et les recommandations** formulées par la CRMS en sa séance du 25 juin 2014, concernant l'objet susmentionné.

La réalisation du projet table notamment sur la démolition de trois maisons néoclassiques intéressantes. La CRMS ne peut que regretter leur disparition car elle constituera une perte sur le plan patrimonial. Cependant, au vu du contexte urbanistique actuel peu cohérent de ce tronçon de la rue du Trône, bordé de plusieurs constructions hors gabarit, la réalisation d'un nouveau complexe de logements à cet endroit est compréhensible. Par contre, le tronçon de la chaussée de Wavre, également concerné par le projet, a gardé une grande cohérence qu'il convient de préserver tant pour ce qui concerne l'homogénéité du front bâti que par rapport aux qualités des intérieur d'îlot. Dans cette optique, la CRMS préconise de :

- revoir les plans de transformation de la maison sise 198 chaussée de Wavre : ne pas ouvrir le rez-de-chaussée entre la chaussée de Wavre et l'intérieur d'îlot ; plutôt que d'ajouter une terrasse et un étage au-dessus du brisis de la toiture, surhausser la maison d'un étage dans le plan de la façade selon la disposition des maisons voisines (dans ce cas, ne pas conserver le brisis de toiture existant),
 - dégager autant que possible les intérieurs d'îlot concernés par le projet, sans y donner accès depuis la chaussée de Wavre et sans organiser la sortie de parking pour piétons comme une construction indépendante (abandonner le bâtiment B bis et intégrer la fonction de sortie dans une des autres constructions),
 - mieux affirmer l'accès aux logements de l'immeuble de la rue du Trône, 131 et revoir l'expression de l'entrée : différencier l'entrée des logements de l'accès au parking, abandonner les grilles au profit d'un dispositif plus accueillant,
 - réaliser un reportage photographique des maisons à démolir (intérieur et extérieur) et en remettre un exemplaire à la Direction des Monuments et des Sites du SPRB (M. Th. Wauters, directeur).

LA DEMANDE

Elle vise la réalisation d'un ensemble mixte de 51 logements et de 2 commerces avec parking souterrain donnant pour sa plus grande partie sur la rue du Trône (nos 127 à 135) et comprenant la transformation d'une petite maison néoclassique sise 198, chaussée de Wavre. Cette maison est comprise dans la zone de protection des anciens établissements *Demeuldre-Coché*, monument classé implanté chaussée de Wavre, 143. Les terrains concernés sont inscrits au PRAS en zone mixte. Les parcelles de la rue du Trône font face aux immeubles R+5 / R+6 qui occupent le tronçon situé entre la chaussée de Wavre et la rue d'Idalie. Le front bâti concerné comprend plusieurs immeubles intéressants mais offre un aspect peu cohérent, dû aux constructions hors gabarit qui ont été implantées dans les années 1970-80 dans l'axe de la rue d'Idalie. Par contre, la maison de la chaussée de Wavre concernée par le projet s'inscrit dans un contexte urbanistique homogène, essentiellement composé de constructions néoclassiques.

Le projet comprend :

- × la démolition de deux maisons néoclassiques sises 129-131 rue du Trône et de l'immeuble de bureau situé au n° 127 pour la construction d'un immeuble de logements R+6 (bloc E) avec rez-de-chaussée commercial pour profession libérale,
- × la démolition de la maison néoclassique n° 135 de la même rue, remplacée par un immeuble de logements R+5 sous toiture en retrait (A),
- × la transformation lourde du n° 198 chaussée de Wavre (D) avec ajout d'un étage en retrait,
- × la rénovation en logements des anciennes écuries implantées en intérieur d'îlot du n° 127 (C),
- × la construction en intérieur d'îlot de deux immeubles (B, logements, usage commun, sortie de parking et emplacement vélos, B bis),
- × la réalisation sous l'immeuble E et en intérieur d'îlot d'un parking souterrain de deux niveaux,
- × le réaménagement de l'intérieur d'îlot en un jardin aménagé comme espace semi-public commun à l'ensemble des futurs logements; les immeubles et les 'arrière maisons' disposant de terrasses et de jardins privés,

AVIS DE LA CRMS

1. Le bâti existant

La réalisation du projet suppose la démolition des maisons néoclassiques situées 129 et 131 ainsi que 127, rue du Trône ainsi que la transformation lourde la maison néoclassique plus modeste située au n° 198 de la chaussée de Wavre.

La CRMS ne peut que regretter la démolition des trois maisons néoclassiques donnant sur la rue du Trône, dont la disparition représente une perte importante sur le plan patrimonial.

Deux d'entre elles, à savoir les nos 129 et 131, ont fait l'objet d'une étude historique qui est jointe à la demande. Réalisées en 1858 pour le même commanditaire, elles appartenaient à la campagne de construction du premier tronçon de la rue du Trône décrétée en 1839. De cette phase de construction il ne subsiste actuellement plus qu'une trentaine de maisons. Probablement occupé à l'origine par le propriétaire, le n° 129 est plus important que la maison mitoyenne. Sa façade est plus ostentatoire et ses décorations intérieures plus riches. Les maisons ont subi plusieurs transformations intérieures ; le n° 129 a été surhaussé d'un niveau en 1954. Les maisons ont conservé leur dispositif en plan et leur volumétrie d'origine ainsi que tous leurs éléments de décor anciens.

En raison de l'intérêt intrinsèque de ce patrimoine très caractéristique du bâti bruxellois, la CRMS demande de documenter les quatre maisons néoclassiques concernées par la demande (y compris celle de la chaussée de Wavre) et de compléter la petite étude historique effectuée pour deux d'entre elles par un reportage photographique exhaustif des éléments encore en place. Un exemplaire du reportage sera remis à la Direction des Monuments et des Sites du SPRB (M. Th. Wauters, directeur).

2. La rue du Trône

Le tronçon de la rue du Trône compris entre la chaussée de Wavre et la rue d'Idalie a déjà subi d'importantes modifications. La plupart des maisons anciennes y ont été remplacées par des nouvelles constructions, dont certaines présentent des gabarits plus importants et des qualités architecturales peu concluantes. Etant donné que cette partie de la rue du Trône a perdu sa configuration typique du XIXe siècle et qu'elle présente aujourd'hui peu de cohérence, la réalisation d'un nouveau complexe de logements paraît défendable.

La CRMS ne se prononce pas sur l'architecture des immeubles à construire. Elle propose toutefois de davantage affirmer l'accès aux logements de l'immeuble prévu au n° 131 et d'en revoir l'expression architecturale. L'entrée des logements gagnerait à être séparée de l'accès au parking et les grilles mentionnées sur les plans devraient être remplacées par un dispositif plus accueillant et mieux adapté à sa fonction.

3. La chaussée de Wavre, 198

Selon les plans, cette maison ferait l'objet d'une transformation lourde, assimilée à un projet de façadisme. Son dispositif en plan serait radicalement modifié, surtout au rez-de-chaussée dont la travée de gauche serait aménagée comme un passage ouvert menant de la chaussée vers l'intérieur d'îlot. La CRMS ne souscrit pas à ce parti et demande d'améliorer ce volet du projet.

Contrairement à la rue du Trône, ce tronçon de la chaussée de Wavre a gardé sa cohérence urbanistique. L'alignement de la chaussée de Wavre datant de 1851, les maisons ont été édifiées à partir des années 1850-1860 et réalisées pour la plupart d'entre elles en style néoclassique. Dans l'objectif de préserver le caractère homogène de la rue et son échelle particulière, il convient d'adapter les plans dans le respect de la typologie traditionnelle du bâti néoclassique. ***L'organisation en plan devrait être conservée sans ouvrir le rez-de-chaussée sur l'intérieur d'îlot. L'entrée aux logements devra être maintenue en façade avant et non implantée au fond du couloir, comme prévu. Le placement de grilles en façade est à proscrire.***

L'ajout d'un nouveau volume en retrait de la toiture existante tel qu'envisagé, n'est pas pertinent sur le plan architectural ni urbanistique. Si la maison devait être surhaussée, cette intervention devrait se réaliser dans le plan de la façade et rendrait la maison conforme aux maisons voisines. Dans ce cas, on ne pourra conserver brisis de toiture comprenant deux lucarnes avec encadrement décoratif.

4. Les intérieurs d'îlot

Le projet prévoit la réaffectation en logements des anciennes écuries situées à l'arrière du n° 127 de la rue du Trône. A gauche des écuries seraient réalisées deux nouvelles constructions dont l'une serait affectée au logement (B) et la deuxième abriterait la sortie du parking ainsi qu'une salle commune (B bis).

Si l'on veut assurer la bonne évolution future de la chaussée de Wavre ainsi que la conservation et l'occupation dans de bonnes conditions des logements qui la bordent, il est important de préserver les intérieurs d'îlot. Or, le réaménagement des anciens jardins comme espace semi-public, tel que proposé, ne garantit pas la valorisation des intérieurs d'îlot sur le long terme. En outre, la superficie des deux niveaux de parking souterrains rendrait la zone en grande partie imperméable.

Par rapport au projet actuel, il est donc important de concentrer autant que possible la zone construite à l'arrière des bâtiments sis 127-131 rue du Trône. La sortie de parking ne devrait pas donner lieu à la réalisation d'un nouvel édicule (B bis) mais devrait être intégrée dans un des immeubles projetés. Ceci n'empêche pas la réaffectation des anciennes écuries en logement, ni la création éventuelle d'un second immeuble de logement en intérieur d'îlot (bloc B).

Veillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-Président