

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Monsieur Albert GOFFART
Directeur
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : DU/09/PFD/637774

N/Réf. : AA/BDG/XL20574/s.613

Bruxelles, le

Annexe :

Monsieur le Directeur,

Objet : IXELLES. Rue Washington, 180-196. Rue Hector Denis, 13.

PERMIS D'URBANISME : rénovation d'une maison de maître (n°180-184), démolition d'un immeuble (n°186-196), construction de 4 nouveaux bâtiments (58 logements, bureaux et 72 emplacements de parking).

En réponse à votre courrier du 30/10/2017, reçu le 30/10/2017, nous vous communiquons l'avis défavorable formulé par notre Assemblée en sa séance du 29/11/2017.

Contexte

La demande de permis d'urbanisme concerne des immeubles inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural et deux arbres repris dans l'inventaire du patrimoine naturel, situés au cœur d'un îlot triangulaire donnant sur le Parc Tenbosch. L'îlot, composé principalement de maisons de ville (rez + 2 étages en moyenne) est encadré par deux immeubles d'entre deux-guerres, aux gabarits plus imposants. Au centre de la rue Washington s'implante un ancien hôtel de maître construit pour le comte de Merode en 1912 par l'architecte Joseph Prémont. Il s'accompagne de dépendances et d'un jardin donnant sur la rue Hector Denis. En 1950, le bâtiment est reconverti en institut religieux (bureaux pour la maison d'édition et centre de catéchèse « Lumen Vitae » des Jésuites) et un nouveau bâtiment de style moderniste est ajouté en 1965 (arch. J.L. Franchimont).

L'hôtel de maître de style éclectique, dessiné comme un immeuble 3 façades, est un imposant volume de 5 travées, dont 2 avec oriels en façade avant et une rotonde à l'arrière. Il s'élève sur 3 hauts niveaux sous toiture mansardée éclairée d'imposantes lucarnes en façades avant et arrière. Un porche attenant mène aux dépendances en fond de parcelle, transformées en garage dès 1913. D'après les plans de 1912 (ACI/Urb 314-184), l'hôtel de maître s'implantait sur une parcelle déjà traversante mais plus étroite. En 1925, un mur de clôture longeant la propriété est construit, englobant une parcelle probablement agrandie à ce moment, y abritant un beau parc/jardin. De 1950 à 1965, de nombreuses transformations sont apportées : des bureaux sont aménagés à l'arrière du mur de clôture (rue Washington, n°180) en 1954 et un immeuble moderniste de style international est construit en 1965 à l'emplacement du parc, en retrait de la rue : le bâtiment compte 11 travées et 6 niveaux sous une toiture plate, avec une ossature métallique apparente.

Demande

Le projet vise la rénovation de l'ancien hôtel particulier (bureaux et logements), la démolition des dépendances et annexes de cet hôtel, celle de l'immeuble de 1965, ainsi que la construction de 4 nouveaux immeubles. L'ensemble comportera 58 logements et 72 emplacements de parking en sous-sol. Les nouveaux bâtiments complèteront l'îlot en s'implantant contre les nombreux murs mitoyens aveugles. Dans la rue Washington, un immeuble est construit à gauche de l'hôtel particulier, contre le mur mitoyen du voisin (n°178) et le porche d'entrée de l'hôtel particulier. A droite, un nouvel immeuble dit « hôtel particulier moderne » remplace le bâtiment du style moderniste. Les auteurs de projet disent s'inspirer de la typologie des hôtels particuliers dans le quartier pour en reprendre certains éléments de composition (symétrie, mansarde, loggia, porche d'entrée...). Côté rue Hector Denis, deux nouveaux bâtiments 3 façades viennent s'implanter au droit des murs mitoyens (à gauche du n°11 et à droite du n°31) et encadrent les arbres du jardin, les deux érables repris à l'inventaire étant conservés.

Avis et remarques

De manière générale, la Commission Royale des Monuments et des Sites est défavorable à l'ampleur du projet et à la densité qui en résulte, au niveau du nombre de logements et de parkings proposés, au niveau des gabarits envisagés et de leur impact à l'échelle de l'îlot, de ses caractéristiques architecturales, de son patrimoine, de sa quiétude, ainsi que des vues depuis le parc Tenbosch. Lors de sa séance, la CRMS s'est interrogée sur le bien-fondé, notamment en termes énergétiques, de démolir l'immeuble moderniste de 1965 qui est en parfait état de conservation. Quid du bilan énergétique d'une telle opération de démolition/ reconstruction en regard d'une conservation/transformation ? L'immeuble devrait par ailleurs être mieux documenté avant de conclure à sa démolition.

Rue de Washington

La CRMS insiste sur l'importance de garder l'ancien hôtel de maître rue Washington comme immeuble principal dans l'enfilade de la rue, sans surenchère d'un nouvel immeuble qui le concurrencerait, comme son prédécesseur de 1965. L'immeuble projeté en remplacement de celui de 1965 est bien trop imposant. Il est plus élevé que l'immeuble existant, lequel a pu bénéficier d'une telle (trop grande) hauteur par son implantation en retrait de l'alignement afin de le distancier de son vis à vis. Cette implantation en retrait est peu heureuse sur le plan urbanistique car elle suppose la présence de portions de mitoyens à rue. Revenir à l'alignement, tel que proposé, est positif mais cela requiert de revoir les gabarits à la baisse dans le respect des gabarits des maisons environnantes. Dans cette évaluation, la CRMS n'est pas d'accord de considérer les deux immeubles élevés cités en référence dans le dossier. Situés aux deux extrémités de la rue Washington, il s'agit d'immeubles d'angle (l'un à l'angle de la chaussée de Waterloo face au vaste dégagement de la place Charles Graux et l'autre sur la place Henri Michaux) avec de grand dégagement sans vis-à-vis. Ces immeubles bénéficient d'un contexte urbanistique fondamentalement différent de la présente demande (une rue de 15,50 m avec vis-à-vis). La CRMS est également défavorable à la mise en place d'un grand oriel (24 m de long, 0,9m de saillie) trop invasif pour l'espace public et perturbant les vues sur l'hôtel de maître. Elle demande de rester dans l'alignement. À l'arrière, le projet prévoit une façade entièrement composée de terrasses qui débordent de la façade arrière de l'hôtel de maître. Du côté de l'intérieur d'îlot, la façade est très présente. La CRMS recommande de l'aligner à celle de l'hôtel de maître et de soigner le dessin de façade pour s'intégrer harmonieusement et sobrement aux caractéristiques de l'intérieur d'îlot en veillant à la qualité de vie et à l'intimité des riverains. Enfin, la CRMS est défavorable à la création de 3 niveaux de parking dans eu égard au contexte de l'îlot.

Par ailleurs, la CRMS approuve bien entendu le principe de la rénovation de l'ancien hôtel de maître mais trouve que trop peu d'éléments ont été fournis pour en garantir le succès. La CRMS souhaite que le bien et les travaux projetés soient mieux documentés (inventaire des décors en place, types de travaux,...) et plaide pour une conservation/restauration des décors et éléments intérieurs à valeur patrimoniale. La CRMS regrette la démolition des dépendances puisque, bien que transformées, elles

participent à l'ensemble cohérent de la propriété (hôtel de maître, dépendances & jardin). En toiture de l'hôtel de maître, la CRMS est défavorable au remplacement des lucarnes existantes en façade arrière et préconise d'étudier l'option de verrières à l'ancienne dans le plan de la toiture. La CRMS est également défavorable à la création de terrasses dans les versants de toiture dont elle demande de conserver les pentes.

Pour l'immeuble projeté rue Washington, à côté du n°178, la CRMS demandé également d'en revoir les gabarits à la baisse (minimum 1 niveau) pour s'ajuster aux maisons voisines. Elle ne souscrit pas à l'installation d'un balcon suspendu en surplomb du porche d'entrée de l'ancien hôtel de maître.

Rue Hector Denis

La CRMS a confirmé l'intérêt des 2 érables, inscrits à l'inventaire. De taille, ils agrémentent le paysage urbain et participent, avec le Parc Tenbosh, à la physionomie de la rue et à sa qualité paysagère. A ce stade, la cohabitation entre les nouvelles constructions et la préservation des deux érables n'est pas garantie. La CRMS craint que l'impact des constructions (fondation en pieux sécants) sur leur système racinaire n'entraîne la dégradation des arbres voire, à terme, leur disparition. Le cas échéant, la CRMS ne peut y souscrire.

Si une révision du projet permet de garantir le maintien en bonne santé des érables, la CRMS demande de toute façon que les gabarits des nouvelles constructions soient revus à la baisse (minimum 1 étage) tout en gardant un dernier niveau en retrait, afin de garantir une meilleure intégration avec les maisons voisines existantes (notamment celle au n°11, qui est peu élevée).

La CRMS demande également de conserver le même type de mur de clôture et de renoncer à introduire un modèle fait de panneaux en aluminium perforé, particulièrement peu intégrés à la typologie du bâti de la rue.

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

A. AUTENNE

Secrétaire

M.F. DEGEMBE

Présidente f.f.

c.c. Michaël Briard (DU), Muriel Muret (DMS)