

**Administration communale
d'Ixelles
Service Urbanisme
Chaussée d'Ixelles, 168**

B – 1050 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 7/PU/6642 (corr. M. F. Letenre)
N/Réf : AVL/KD/XL-2.267/s.351
Annexes : 1 dossier

Messieurs,

Objet : IXELLES. Rue Francart, 14-18. (Chaussée d'Ixelles, 60-68 / chaussée de Wavre, 23-31).
Démolition et construction de deux ensembles de logements, commerces et parking.

En réponse à votre lettre du 15 juillet 2004, en référence, réceptionnée le 22 juillet, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 4 août 2004, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

La demande porte sur une version remaniée du projet précédent à propos duquel la CRMS avait rendu un avis défavorable et émis de nombreuses remarques. Cette nouvelle version ne tient toujours pas compte des spécificités architecturales du quartier Saint-Boniface alors que celles-ci auraient dû constituer le fondement de l'étude. La Commission préconise donc la poursuite de l'étude en prenant en compte les observations qui suivent :

Immeuble rue Francart

Certaines remarques de la CRMS ont été rencontrées, comme la modification de l'alignement et la suppression du claustra en bois, ce qui est positif. Par contre, plusieurs observations demeurent d'actualité et de nouveaux problèmes apparaissent, dus notamment aux superficies trop importantes que le demandeur souhaite construire. Cette exigence semble déplacée dans ce cas précis : elle a en effet des conséquences dommageables sur les vues et perspectives (depuis l'espace public) de l'ensemble du quartier et des immeubles protégés. La CRMS rappelle que l'immeuble à édifier rue Francart fera face à l'église Saint-Boniface et en constituera le répondant sur le plan urbanistique. Cette implantation privilégiée ne laisse pas droit à l'erreur. La CRMS recommande à la commune une vigilance particulière en la matière car l'ensemble urbain du quartier Saint-Boniface est un haut lieu de l'Art nouveau et constitue une des interventions les plus caractéristiques de l'urbanisation de la première couronne de l'agglomération.

Des documents (perspectives et montages photographiques) permettant de visualiser l'intervention dans le quartier à partir de la rue Saint-Boniface et à partir de la rue Francart (côté chaussée d'Ixelles et côté chaussée de Wavre) doivent impérativement être fournis pour vérifier la pertinence des propositions.

Parmi les conséquences les plus dommageables de l'excès de superficie, la CRMS relève :

- le gabarit excessif de la partie droite du nouvel immeuble. La Commission demande de le réduire d'un niveau et de n'accepter sous aucun prétexte un cabanon ou des appareillages techniques en toiture : l'immeuble constituera le fond de perspective depuis l'église protégée. Par ailleurs, la réflexion sur la forme des toitures et leur raccord avec les immeubles mitoyens mérite d'être poussée plus loin.

- L'augmentation conséquente de la profondeur de l'immeuble par rapport au projet précédent (+ 3m pour la partie droite et + 2m pour la partie gauche) a pour conséquence un allongement d'autant du passage sous porche (indépendamment de la question du «creux»), ce qui crée un effet de «boyau». La Commission souhaite que ce passage joue un rôle attractif dans la perception de ce front bâti et que la présence du jardin à l'arrière soit manifeste depuis l'espace public. Il convient donc de diminuer la profondeur de l'immeuble (ce que les plans des appartements semblent aisément permettre) et de modeler les niveaux du sol de l'espace intérieur pour que celui-ci participe de la scénographie urbaine à travers le porche. Le projet actuel (coupe CC'), avec ses murets et dénivellations, ne semble pas le permettre.

Par ailleurs, le traitement de la façade continue à appeler plusieurs remarques :

- un lourd cadre en pierre bleue, d'aspect monumental mais assez pauvre, a été prévu pour le porche. Il semble d'autant plus disproportionné qu'il supporte à une légère balustrade. La Commission recommande un traitement soigné mais plus retenu. Le porche est en creux, fermé par une grille d'accès située à 3,50m du front de bâtisse. L'idée de la grille est bonne dans la mesure où elle ferme l'accès tout en permettant de distinguer le jardin depuis l'espace public. Toutefois, le retrait de 3,15 m semble peu judicieux et doit être réduit à la profondeur des balcons supérieurs. Il convient aussi de réfléchir à l'accès des piétons aux bâtiments bordant la cour intérieure (petite porte piétonne demeurant ouverte alors que la grande grille serait fermée).
- L'aménagement de larges vitrages et de grands balcons avec gardes-corps à barreaux en façade avant mérite d'être évalué tant du point de vue de l'échelle que du rapport pleins/vides qui caractérise le bâti environnant. La réflexion devrait donc être poursuivie sur l'expression architecturale. Une même démarche devrait être entamée pour ce qui concerne les matériaux de façade et leur teinte - l'objectif poursuivi n'étant évidemment pas le mimétisme mais la recherche d'un dialogue entre l'intervention contemporaine et le vocabulaire de la rue Saint-Boniface que l'immeuble viendra clôturer.

Immeuble chaussée de Wavre

- Malgré la demande de la CRMS sur l'intérêt de la maison promise à la démolition, celle-ci n'est toujours pas documentée. L'expression architecturale du nouvel immeuble est moins emphatique que dans le projet précédent, par contre la toiture comprend une rangée de lucarnes surmontées d'une rangée supplémentaire de Velux. Le gabarit réel se rapproche finalement de celui du n°23 de la chaussée de Wavre, coinçant le n°25 entre deux immeubles trop importants. La Commission demande de ne prévoir qu'un seul niveau en toiture.
- La « placette intérieure » qui est directement accessible par la rue Francart (mais qui est annexée à cette partie-ci du projet global) mérite un effort d'aménagement. En effet, dans la proposition actuelle, et pour répondre aux exigences de la sécurité incendie (?), la placette est accessible par les véhicules. L'aménagement proposé permet l'utilisation de cette placette comme un parking à ciel ouvert et la pression automobile dans ce quartier augmente ce risque. La Commission demande que l'aménagement de l'espace intérieur fasse l'objet d'un véritable projet qui prenne pour contrainte la nécessité d'apercevoir le mieux possible un espace cohérent et planté à travers la grille depuis la rue Saint-Boniface (voir remarque sur le projet de la rue Francart, ci-dessus), et qui ne permette pas le parcage de véhicules. Les niveaux de cet espace intérieur seront éventuellement revus en conséquence.

Veillez agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président