COMMUNE D'IXELLES
7è Direction URBANISME
Monsieur A. ALBISHARI
Chaussé d'Ixelles, 168
1050 IXELLES

V/réf. : Permis d'urbanisme 7/PU/22252
N/réf. : AVL/CC/XL-2.323/s.384
Annexes : 1 dossier + 3 plans

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : IXELLES. Rue Wiertz, 27. Transformation et rénovation des bâtiments arrière.
(Correspondant : F. LETENRE)

En réponse à votre courrier du 19 décembre 2005, en référence, réceptionné le 5 janvier 2006, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis émis par notre Assemblée, en sa séance du 25 janvier 2006, concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la rénovation, la réaffectation et la transformation en 5 logements des bâtiments arrière d'une maison de maître, anciennement affectés à une activité productive (ateliers de menuiserie) – la réaffectation de la maison à rue faisant l'objet d'une demande de permis séparée.
Datant d'avant 1932, ces bâtiments sont également partiellement situés dans la zone de protection du Musée Wiertz sis au n°62, rue Vautier et classé comme monument.

Bien qu'elles semblent ne pas être visibles depuis le bien classé, les interventions proposées suscitent les plus vives remarques de la part de la Commission tant sur le plan de l'affectation que de la conception architecturale.

Etant donné la destination initialement très fonctionnelle des arrière-bâtiments concernés par la demande, les questions relatives au confort d'occupation des lieux et à leur accessibilité, aux problèmes de vis-à-vis ou encore à ceux engendrés par la sur-densification de l'îlot se posaient dans des termes très différents que celles que suscitent l'actuelle demande d'y réaliser du logement.

En regard de la proposition de réaffectation actuelle, les conditions de viabilité de l'intérieur de l'îlot et des espaces à investir sont à reconsidérer radicalement.
A cet égard, il apparaît clairement que la configuration des espaces existants et l'organisation globale des lieux se prêtent très peu à ce type d'occupation :
- d'une part au vu de l'accessibilité problématique vers les futurs logements, à la fois très confidentielle, exiguë et peu lisible ;
- d'autre part en regard des bouleversements que cette affectation suppose dans les bâtiments existants pour répondre au programme prévu par le projet et qui aboutissent à un résultat très chaotique.

A ce titre, la Commission s'interroge sur le parti architectural du projet visant à conserver certaines portions résiduelles des bâtiments existants et à les détourner de leur rôle initial pour les réutiliser davantage comme éléments de décor plutôt que de structure. Tel est le cas, par exemple, des deux pignons aveugles du bâtiment au fond de la parcelle (totalement évidé) réutilisés comme écrans visuels de même que les toitures qui deviennent presque toutes verdurisées.

La Commission souligne les nombreux problèmes d'entretien que ces toitures ne manqueront pas de poser et insiste pour qu'une telle option ne soit adoptée qu'à la condition expresse d'avoir préalablement envisagé et clairement solutionné cette problématique de l'entretien.

Elle estime, d'autre part, que le maintien aussi partiel d'éléments existants ne constitue pas une plus-value ni un avantage pour le projet mais présente, au contraire, une contrainte restrictive qui ne permet pas d'aboutir à un résultat satisfaisant sur le plan fonctionnel et architectural.

En regard de ces différents éléments, la Commission décourage fortement la concrétisation de ce projet qu'elle juge inapproprié au contexte. Elle estime soit, que le programme architectural et l'occupation de l'intérieur d'îlot doivent être mieux adaptés aux infrastructures existantes, soit qu'il doit être fait table rase de ce qui existe pour pouvoir développer un programme plus cohérent – cela à condition que les bâtiments existants ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier (ce que le contenu assez laconique du dossier ne permet pas d'évaluer).

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. STEGEN
Vice-Président

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. - A.A.T.L. – D.U.