

COMMUNE d'IXELLES
Direction de l'Urbanisme
Hôtel communal
Chaussée d'Ixelles, 168
1050 BRUXELLES

V/Réf : 7/PU/20803 (M Letenre)
N/Réf. : AVL/ah/XL-2.326/s385
Annexe : 1 dossier dont 3 plans + doc. A3

Bruxelles, le

Madame, Monsieur,

Objet : IXELLES. Avenue de la Couronne – Carré Capouillet. Demande de permis d'urbanisme pour la transformation lourde de cinq maison ouvrières. Demande de la Commission de concertation.

En réponse à votre courrier du 27 janvier sous référence, réceptionné le 27 janvier 2006, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 8 février 2006 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

La demande porte sur la rénovation lourde des maisons citées sous rubrique et sur leur transformation en deux logements de deux chambres. La réduction du nombre de 5 à 2 entités entraîne le bouleversement total du parcellaire et du système constructif ainsi que la transformation des façades. Hypothéquant la valeur patrimoniale du bien, ce parti n'est pas, non plus, satisfaisant sur le plan architectural et la Commission ne peut y souscrire.

Elle demande de conserver les cinq maisons individuelles et d'adapter le programme aux caractéristiques du site. Elle suggère de renoncer à la transformation en habitations unifamiliales et de s'orienter vers l'aménagement de petits studios ou de logements pour étudiants, particulièrement recherchés à proximité des ULB / VUB (et assurant la réussite du projet sur le plan économique).

Le Carré Capouillet constitue, en effet, le témoignage d'un type de logements ouvriers du XIXe siècle, très répandu en milieu urbain et caractérisé par des constructions modestes, alignées perpendiculairement à la voirie pour économiser des terrains de bâtir. Bien que relativement peu industrialisée au milieu du XIXe siècle, Ixelles comptait à l'époque une quinzaine de « carrés » dont le Carré Borremans donnant sur la chaussée de Boondael et démoli dans les années 1950-1960. Aujourd'hui, le Carré Capouillet constitue le seul exemple de ce type qui subsiste à l'Est de Bruxelles. Il se compose de cinq petites maisons ouvrières implantées le long d'un jardin intérieur.

Les maisons ont gardé leur disposition en plan d'origine : au rez-de-chaussée sont situés les séjours-cuisines. Les chambres sont aménagées sous combles dans les logements 1 à 3 ; pour rendre les chambres plus spacieuses, les logements 4 à 5 ont déjà été surhaussés (en méconnaissance totale de la typologie existante). Cette transformation est totalement intempestive.

La Commission demande de revoir le projet et de tenir compte des remarques mentionnées ci-après.

- Les logements 1 à 2 et 3 à 5 seraient regroupés en deux logements et la plupart des murs porteurs seraient démolis. Les planchers de l'étage (réalisés en claveaux / poutains) seraient abaissés, amenant la hauteur des séjours respectivement à 2,93 dans les logements déjà transformés, et à 2,50 m dans les logements 1 à 3. Ici, les planchers passeraient donc devant les baies ce qui ne peut être accepté. La Commission demande de garder les structures existantes et, si nécessaire, d'y intervenir de manière ponctuelle.
- Les murs intérieurs (arrière et pignon) semblent partiellement dédoublés, en partie au moyen de briques récupérées : la Commission n'en comprend pas la raison.
- Il est prévu traiter les façades avec un crépis de ton rouge brique (enduit Knauff isolant). Les châssis de fenêtre seraient remplacés par des châssis en aluminium de ton gris foncé de même que les trois portes d'entrée à condamner. Les portes qui subsistent semblent également être remplacées (nouvelle imposte, nouvelles dimensions suite au surhaussement de niveau du rez-de-chaussée). Les seuils d'entrée en pierre bleue disparaîtraient. Selon les plans, les arcs surbaissés très caractéristiques pour ce type de constructions, seraient remplacés par des baies carrées (remplacement des linteaux ou erreur de dessin ?).
- La Commission demande de davantage respecter les façades existantes et de limiter les interventions au strict minimum. Elle demande de respecter le modèle des châssis existants, et de prévoir des châssis en bois à simple vitrage ou avec du vitrage feuilleté. Les baies du rez-de-chaussée doivent être conservées ce qui permettra aussi d'éviter la pose d'un enduit. En effet, outre leur impact sur les caractéristiques architecturales des maisons, les interventions en façade (enduit, double vitrage) interviennent également dans le comportement hygro-thermique de l'enveloppe extérieure des constructions et constitue un risque pour leur conservation à long terme, tout comme le dédoublement de certains murs intérieurs.

Enfin, la cour existante aménagée en jardin et donnant sur l'ancienne serre serait réaménagée et 4 emplacements de parking y sont prévus. En raison de l'impact sur les conditions de vie en intérieur d'îlot, le stationnement y doit être évité. L'adaptation du programme tel qu'évoqué pourrait rencontrer cette préoccupation.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

c.c. A.A.T.L. / D.M.S. A.A.T.L. / D.U.