

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

B – 1050 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 26335 (corr. M. F. Letenre)
N/Réf : AVL/KD/XL-2.346/s.402
Annexe : 1 dossier

Messieurs,

Objet : IXELLES. Rue Fritz Toussaint, 55 / rue Juliette Wytsman.

Transformation d'un immeuble industriel en logements et construction d'un immeuble à appartements.

Cet avis annule le courrier daté du 15 décembre 2006.

En réponse à votre lettre du 16 novembre 2006, en référence, reçue le 21 novembre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 6 décembre 2006, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé les remarques suivantes.

Le projet porte sur la transformation en 31 logements (type lofts) d'un ancien dépôt de brasserie situé le long de la rue Toussaint, et la construction d'un nouvel immeuble à appartements (20), rue Wytzman. Le nouveau bâtiment ferait l'angle avec la brasserie, à l'emplacement de la parcelle actuellement non bâtie. Un niveau de parkings souterrain est prévu sous le nouveau bâtiment, accessible depuis la rue Wytzman.

Bien que ce type d'immeuble offre des espaces de qualité pour accueillir des entreprises artisanales ou industrielles en Région bruxelloise, la CRMS se réjouit de voir cet ancien bâtiment industriel maintenu et intégré dans un nouveau complexe de logements. Cette affectation est toutefois à l'origine de transformations lourdes en façade, dans l'objectif d'éclairer correctement les lofts que l'on veut aménager dans l'ancienne brasserie.

Afin de ne pas perdre totalement la lisibilité de la structure industrielle d'origine qui constitue tout l'intérêt du bâtiment, la CRMS invite les auteurs de projet à suivre les recommandations qu'elle développe ci-après.

1. Brasserie (rue Toussaint)

- Façade et structure spatiale

- La principale transformation opérée en façade consiste à élargir fortement les baies existantes, une travée sur deux.

La CRMS ne s'oppose pas à ce principe pour autant que les interventions respectent le systématisme de la composition architecturale rationnelle de l'édifice. Cependant, elle estime que, s'il ne détruit pas la

structure existante, le projet ne la met pas non plus en valeur. Or, toute la particularité de ce type d'édifice tient dans la présence de grands espaces ponctués de colonnes en fonte. A ce propos, il est frappant de constater que l'on ne peut, au regard des plans, distinguer les lofts aménagés dans l'ancienne brasserie des appartements prévus dans le nouvel immeuble! Ce constat montre que l'on a, in fine, aménagés des appartements « standard » dans l'immeuble industriel au lieu d'y aménager des lofts comme annoncé. La CRMS estime qu'il existe un public pour une manière de vivre différente et que la brasserie dont il est question ici offre une bonne opportunité d'y répondre tout en valorisant davantage les caractéristiques spatiales de l'édifice. L'aménagement de la brasserie proposé pour l'instant souffre visiblement d'une densité excessive du nombre de logements. Réduire celui-ci et aménager de véritables lofts constitueraient une solution plus pertinente à la fois pour les occupants et pour l'ancienne brasserie. Dans le même ordre d'idée, la CRMS signale que la circulation en chicane aménagée au rez-de-chaussée entre les deux immeubles n'est pas acceptable : ce dégagement doit s'inscrire dans la structure rectiligne de l'édifice et être un espace à la fois structurant et significatif (non pas un couloir sinueux pour gagner le maximum de place). Enfin, la Commission s'interroge sur la nécessité de relier les deux immeubles entre eux; elle plaide pour qu'ils gardent chacun leur autonomie.

- Toiture

Le projet prévoit la construction d'un étage supplémentaire (avec finition en zinc pré-patiné), en retrait du dernier niveau actuel.

Sans s'y opposer (la toiture actuelle résulte de transformations récentes), la CRMS demande de limiter au maximum l'impact des terrasses projetées à ce dernier niveau, afin de ne pas perturber la lecture de la typologie industrielle d'origine qui fait tout l'intérêt de l'immeuble. Elle attire aussi l'attention sur le bandeau horizontal qui court sur toute la largeur de la façade (dernier niveau) et qui contribuait au décor de la façade (présence d'une enseigne aujourd'hui disparue ?).

2. Nouvel immeuble (rue Wytman)

- La CRMS demande de renoncer ou, à tout le moins, de revoir le raccord de la construction à l'immeuble de la brasserie (arrondi de la cage d'escalier, grille, bardage en zinc, etc.) ainsi que le traitement de l'angle projeté (encorbellement sur trois niveaux, etc.).

- Bien que les plans indiquent le maintien du tilleul, il paraît évident que la partie 'côté Toussaint' qui intègre l'entrée prendra place sur son réseau racinaire.

La CRMS insiste pour qu'un arbre à haute tige soit replanté à son emplacement.

En conclusion, la CRMS invite les auteurs de projet à revoir le programme projeté pour l'immeuble de la brasserie et à tirer davantage parti de ses caractéristiques propres (traitement des baies en façade, structure, etc.). Elle demande aussi de revoir le raccord entre l'ancien immeuble et le nouveau pour conserver à l'immeuble industriel le maximum de ses caractéristiques et de son autonomie par rapport au nouvel immeuble

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

A. VAN LOO

Secrétaire

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S., A.A.T.L. – D.U.

J. DEGRYSE

Président