

MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

**Monsieur A. GOFFART, Directeur**

A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme

C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1

1035 BRUXELLES

V/réf. : 02/PFD/179448  
N/réf. : AVL/cc/WMB-2.19/s.407  
Annexes: 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : AUDERGHEM. Rue des Arums, 8-10.  
Rénovation et isolation d'un immeuble à appartements.  
(Dossier traité par M. BRIARD)

En réponse à votre lettre du 5 février 2007, sous référence, réceptionnée le 8 février, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 21 février 2007 concernant l'objet susmentionné.

Les interventions proposées sur cet immeuble sont motivées par le souhait d'augmenter la convivialité des lieux qui manquent « d'habitabilité, de sécurité et de confort ». La construction se trouve dans la zone de protection des cités-jardins classées Floréal et Le Logis. Elle se trouve également en ZICHEE.

Le projet porte sur la fermeture des coursives de distribution et des cages d'escalier par des éléments vitrés et/ou translucides, ce qui constitue une modification importante du parti architectural qui a guidé la réalisation originelle et une transformation très significative de son expression.

L'intérêt architectural de l'ensemble repose tant sur la typologie des immeubles, directement inspirée par les expériences de Le Corbusier (coursives desservant un système de duplex), que sur l'expression architecturale extrêmement dépouillée, mettant pourtant en œuvre des matériaux aux textures recherchées (alternance de béton lisse et de béton lavé de belle qualité). L'ensemble constitue une interprétation libre du concept de « Cité Radieuse », adapté au cas précis d'une cité-jardin, classée, depuis, pour ses caractéristiques historiques et esthétiques exceptionnelles. Il faut encore souligner que les immeubles ont été édifiés par John Eggericx, le propre fils de Jean-Jules Eggericx, principal architecte de l'ensemble des cités-jardins Le Logis et Floréal. L'ensemble témoigne d'un réel souci d'intégration dans le paysage de la cité existante, et d'une réflexion sur l'évolution du concept même de logement social. La qualité de cette approche se reflète aussi dans le traitement des parois de tous les espaces communs des immeubles (entrées, cages d'escalier, coursives), conçues comme des façades extérieures. Ces éléments caractéristiques seront totalement transformés par le projet (voir ci-dessous : compartimentage pompier).

La fermeture des coursives et des cages d'escalier prévue par le projet ne modifiera pas seulement les qualités architecturales des immeubles en question en altérant de manière irrémédiable de jeu des pleins et des vides horizontaux. Ces interventions transformeront les coursives en couloirs et auront également des conséquences négatives sur la vie quotidienne dans ces logements.

- En détruisant le contact direct et panoramique avec la nature qui qualifie aujourd'hui le déplacement des habitants le long des coursives, la fermeture de ces dernières par des parois alternant vitres et « réglit » (matériau translucide) rompra le dynamisme de la progression. Il en résultera un sentiment d'enfermement – c'est-à-dire l'effet inverse de la convivialité recherchée.
- En fermant les coursives par des parois, on y augmentera de manière conséquente le niveau de bruit induit par la circulation, les jeux des enfants mais aussi, par réverbération, le bruit des pièces de vie donnant sur la coursive.
- Même si une ventilation est prévue dans les coursives fermées, des locaux qui jusqu'à présent jouissaient d'une ouverture directe sur l'extérieur perdront leur ventilation naturelle. Les odeurs stagneront dans les nouveaux couloirs et il suffira d'un petit problème de ce type pour généraliser la nuisance sur les appartements de toute une coursive.

Par ailleurs, suite à la fermeture des circulations, un nouveau compartimentage est nécessaire pour la sécurité incendie, ce qui implique de très nombreux travaux annexes et, notamment, la création de nombreux sas à greffer sur les parois en béton lavé. Il implique également le remplacement de toutes les portes d'entrée et de tous les châssis donnant sur les coursives par de nouveaux éléments RF – ce qui achèvera de modifier l'architecture existante.

***Pour conclure, la CRMS observe que le projet ne fera pas qu'altérer les qualités architecturales indéniables d'un immeuble significatif de la cité. Il sera à l'origine de problèmes de promiscuité qui auront finalement pour conséquence l'inverse de l'objectif recherché. Par conséquent, la Commission rend un avis défavorable sur le projet et décourage la commune d'autoriser ces interventions.***

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S.