

COMMUNE D'IXELLES
Madame Nathalie Gilson
Echevine de l'Urbanisme
Chaussée d'Ixelles, 168
1050 IXELLES

V/réf. : 7/pul/213
N/réf. : AVL/CC/XL-2.403/s.450
Annexe : /

Bruxelles, le

Madame,

Objet : IXELLES. Rue Washington, 90-90A. Transformation et surhaussement d'une maison et création d'un logement dans l'arrière maison.
(Correspondant : Mme Coppieters)

En réponse à votre demande du 14 janvier 2009, sous référence, réceptionnée le 19 janvier, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 4 février, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un bien situé dans la zone de protection du n°157 de la rue de l'Aqueduc, classé comme monument par arrêté du 19/02/1998, et jouxte la maison moderniste construite en 1929 par l'architecte Van Kerckhoven, sise au n°92 de la même rue. La parcelle visée par la demande est aujourd'hui totalement construite et l'ensemble est actuellement affecté au commerce sur la totalité du rez-de-chaussée et au bureau sur la totalité du 1^{er} étage.

La demande porte sur la transformation et le surhaussement, de deux niveaux, de la maison à rue en vue d'y installer des bureaux au rez-de-chaussée et un logement unifamilial aux étages ainsi que sur le réaménagement de l'arrière maison pour y installer un second logement unifamilial. Deux petits jardins seraient rétablis, l'un entre les deux immeubles, destiné à la maison avant, l'autre en toute fin de parcelle, pour l'arrière maison (ce qui est positif).

En remarque préalable, la CRMS s'interroge sur le programme d'affectation proposé par le projet. Elle observe, en effet, qu'à l'arrière, la grande proximité des deux logements, distants d'environ 5 mètres, risque de poser des problèmes en terme de privacité et de voisinage. Pour y parer, on remarque, par exemple, qu'un pare-vues de 2,60 m de haut, est prévu juste devant la « terrasse » de la « family room » de la maison arrière, profonde d'un mètre environ. Ce type d'aménagement (terrasse littéralement engoncée entre la façade et ce mur, dépourvue de vues) ne contribue pas à la qualité de vie du logement.

La Commission estime, par ailleurs, que le gabarit ainsi que le traitement de la façade à rue prévus par le projet pour la maison avant ne sont pas appropriés au contexte urbanistique et patrimonial dans lequel le bien est localisé.

Actuellement, les n°90-90 A et le 92, bien qu'il s'agisse de maisons distinctes, apparaissent comme un ensemble moderniste harmonieux et caractéristique. Or, cet ensemble serait totalement décomposé par le projet : l'ajout de deux étages au n°90 constituerait un hors d'échelle écrasant pour le n°92 tandis que le profond remodelage de la façade à rue, tel que prévu, lui ôterait toute cohérence avec la maison voisine. La CRMS juge ces options du projet inacceptables d'autant que les deux maisons constituent le fond de perspective de la rue de l'Aqueduc et sont donc visibles de très loin. Cet emplacement stratégique, de même que la qualité architecturale du contexte urbanistique dans lequel on se situe, réclame un traitement particulièrement soigné et harmonieux de cet ensemble.

La CRMS estime, par conséquent, que le projet devrait être revu sur ces points. Elle émet, dans ce sens, les remarques suivantes.

Surhaussement

Le projet prévoit de doubler la hauteur actuelle de la maison (actuellement R+1) par l'adjonction de deux nouveaux étages. Si la typologie du n°90 peut se prêter à un surhaussement, **la Commission estime toutefois que celui-ci ne devrait pas excéder un niveau supplémentaire afin de conserver une échelle acceptable par rapport à la maison voisine, sans la dévaloriser.**

L'expression de ce nouvel étage devrait, par ailleurs, être revue de manière à s'intégrer adéquatement dans la façade existante (qui devrait être maintenue telle quelle – cf. ci-dessous) ainsi que dans l'ensemble qu'elle forme avec l'immeuble voisin. La CRMS décourage, en tout état de cause, le recours à une vaste baie vitrée se déployant sur toute la hauteur de l'étage et sur toute la largeur de la façade en raison des problèmes de surexposition à la lumière qu'il pourrait entraîner (système de refroidissement intégré ?).

La Commission estime, par ailleurs, que **l'installation d'une terrasse en toiture, côté rue, n'est pas appropriée car cet aménagement serait fort visible de très loin** étant donné l'emplacement stratégique de la maison, en bout de perspective. Elle décourage donc fermement cette intervention.

Traitement de la façade existante

La façade présente aujourd'hui une composition cohérente et équilibrée de 3 travées sur deux niveaux ainsi qu'un relief et une expression qui s'harmonisent adéquatement avec la maison moderniste voisine. **La suppression des trois fenêtres de l'étage, prévue par le projet, au profit d'un volume vitré sans divisions et en saillie apparaîtrait incongru et s'intégrerait mal dans l'expression globale de la façade et de l'ensemble qu'elle forme avec le n°92.**

La Commission estime, par conséquent, que la composition de la façade existante, qui est de qualité, devrait être maintenue telle quelle et que l'expression du surhaussement devrait s'inscrire adéquatement dans celle-ci.

Par ailleurs, les éléments géométriques en relief qui animent le rez-de-chaussée ne sont pas représentés sur les plans de situation projetée. Est-il question de les supprimer ? La CRMS ne peut en aucun cas souscrire à cette intervention qui ferait disparaître ces éléments d'animation très caractéristiques de la façade et déterminant dans son harmonie avec la maison voisine. Elle insiste donc sur leur maintien.

Conclusion

La Commission estime que le programme d'occupation prévu pour les deux maisons situées sur la parcelle concernée n'est pas adapté au contexte et qu'il induira des conditions d'habitabilité peu confortable en raison de la proximité des deux logements. Un autre type d'affectation ne devrait-il pas être envisagé au moins sur une partie des deux immeubles ?

L'expression architecturale du projet mériterait, quant à elle, d'être revue en fonction des remarques qui précèdent afin de conserver à la rue sa cohérence actuelle.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Oda GOOSSENS
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Véronique HENRY