

Administration communale
Ixelles
Service Urbanisme
Chaussée d'Ixelles, 168

B – 1050 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 7B/PU/1427 (Mme A. Coppieters)
N/Réf : AVL/KD/XL-2.437/s.497
Annexe : 1 dossier

Mesdames,

Objet : IXELLES. Place de Londres, 6 / rue du Trône, 73.
Unification de deux commerces et construction d'un bâtiment de liaison.

En réponse à votre lettre du 10 mars 2011, en référence, reçue le 11 mars, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 23 mars 2011, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

Les immeubles concernés par la demande se situent de part et d'autre d'une parcelle traversante qui est comprise dans la zone de protection de l'ancienne poissonnerie située rue du Trône 65, à l'angle de la place de Londres. La parcelle est également comprise en zichée au PRAS.

Les deux immeubles (construits dans les années 60 ?) présentent les mêmes caractéristiques architecturales (typologie, rez de chaussée en pierre blanche, façade avec oriel en briques rouges, dernier étage avec balcon en pierre blanche, etc.).

D'après le demandeur, les logements du rez-de-chaussée étant "trop petits pour être agréablement vivables", celui de la place de Londres a déjà été transformé en snack. Le demandeur souhaite à présent étendre l'horeca au rez-de-chaussée de l'immeuble de la rue du Trône et relier les deux espaces par un volume de liaison à construire en intérieur d'îlot.

L'autre volet de la demande porte sur la rehausse (1 niveau) des immeubles pour étendre les logements des 4^e étages en duplex. Du côté de la place de Londres, le niveau supplémentaire serait précédé d'une large terrasse, en recul du 4^e étage qui est lui-même en retrait de la façade.

Le duplex de la rue du Trône bénéficierait également d'une nouvelle terrasse en façade arrière.

Les nouveaux pans de toiture ainsi créés seraient en zinc.

Les nouveaux châssis seraient en bois comme la plupart des châssis existants, exceptés ceux de la façade arrière de l'immeuble de la place de Londres qui sont en PVC.

La CRMS, qui estime que le projet ne constituerait pas une amélioration de la situation existante, émet un avis défavorable sur la demande en raison de l'impact des interventions tant sur l'espace public que sur l'intérieur de l'îlot.

- En effet, la CRMS n'encourage pas la liaison entre les deux entités commerciales en intérieur d'îlot car elle craint qu'il soit difficile de faire fonctionner l'activité horeca de manière optimale sur les deux fronts bâtis. Une des deux "vitrines" risque de devenir rapidement l'arrière de l'horeca et de connaître une évolution différente (gestion des services, poubelles, livraisons, etc.).

En outre, la liaison projetée dans la cour se ferait au détriment de l'intérieur de l'îlot qui est déjà très dense. Elle risque ainsi de renforcer les nuisances liées à l'activité horeca dont souffriront inévitablement les riverains (bruit, utilisation nocturne ?, extraction, odeurs, désordre, etc.). On peut, dans ce contexte, s'interroger sur l'utilisation comme terrasse de l'intérieur de l'îlot en été. La CRMS signale que, vu la localisation de la parcelle près de l'angle de l'îlot, le bruit qui émanerait de l'horeca en serait d'autant plus fort pour les riverains.

- En ce qui concerne le maintien d'une surface perméable en pleine terre en intérieur d'îlot, la CRMS estime que l'aménagement d'un jardin planté (sur dalle d'après le plan n°400 et non en pleine terre) aura peu de chance de survivre vu l'étroitesse de la cour et l'ombre portée des façades (il faudrait au minimum prévoir le dernier niveau en retrait de la façade arrière).

- Enfin, en ce qui concerne le rehaussement des deux immeubles, la CRMS constate que du côté de la place de Londres, l'immeuble actuel est déjà supérieur aux constructions voisines et à celles du quartier. L'ajout d'un étage, même en recul, renforcerait aussi cette rupture de gabarit dans l'espace public, ce qui serait contraire aux prescriptions du RRU (titre I, chap. II, art. 5 et 6).

Un problème de raccord se poserait également au niveau du pignon latéral, qui serait en outre particulièrement visible depuis l'édifice classé.

Par contre, du côté de la rue du Trône, la Commission estime, si la rehausse du bâtiment devait être réalisée, qu'il serait plus approprié de prévoir le dernier niveau en retrait de la façade (ou avec une toiture en pente) pour limiter son impact sur l'espace public.

Par conséquent, la Commission émet un avis défavorable sur la demande pour les raisons évoquées ci-dessus.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

A. de SAN
Présidente f.f.

C.C. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme O. Goossens) et A.A.T.L. - D.U. (Mme V. Henry).