

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Monsieur Fr. TIMMERMANS

Fonctionnaire délégué

A.A.T.L. – Direction de l’Urbanisme

C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1

B – 1035 BRUXELLES

Réf. D.U. : 09/pfd/498977

Réf. C.R.M.S. : AVL/KD/XL-2.493/s.555

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 24 juin 2014.

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : IXELLES. Chaussée de Wavre, 157-165. Démolition de 4 maisons, transformation d’une maison et construction d’un immeuble à appartements (régularisation).

Demande de permis unique – Avis de la CRMS.

(Dossier traité par M. M. Briard – D.U.)

En réponse à votre lettre du 15 mai 2014 sous référence, reçue le 16 mai, nous vous communiquons ***l’avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 4 juin 2014, concernant l’objet susmentionné.

Le projet porte sur la reconstruction de quatre parcelles de la chaussée de Wavre, occupées par des maisons démolies en 2012 sur arrêté du Bourgmestre (les n°s 159 à 165) et sur la rénovation lourde d’une maison néoclassique (n° 157, chaussée de Wavre) en vue de créer un ensemble d’appartements : 2 logements basse énergie dans la maison du n° 157 (avec entrée commune dans le nouvel immeuble d’à côté) + 14 logements passifs dans cette nouvelle construction, aux n°s 159-163.

La CRMS est interrogée car les bâtiments datent d’avant 1932, ils sont repris à l’inventaire du Patrimoine et ils se situent dans la zone de protection de l’ancienne fabrique de porcelaine Vermeren-Coche qui est classée (n° 143, chaussée de Wavre).

La Commission émet un avis défavorable sur ce projet qui sera dommageable pour la bonne évolution future de la chaussée de Wavre en plus du fait qu’il semble problématique sur les plans constructif et budgétaire.

Précisions sur l’histoire récente des biens

Ces 5 maisons ont été acquises par la Commune dans le cadre du contrat de quartier Blyckaerts (2002-2006) pour être rénovées et y réaliser des « logements conventionnés ». Faute de réalisation de ces intentions, les maisons furent laissées vides et à l’abandon pendant près de 10 ans, puis finalement cédées par la Commune au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale par une convention datée du 1.09.2011 prévoyant explicitement que le Fonds du Logement démolirait le n° 161, 163 et 165 (art. 7).

En juin 2012, un arrêté du Bourgmestre est pris, ordonnant la démolition de ces maisons d’urgence pour leur danger — en y ajoutant d’ailleurs le n° 159 pour des raisons techniques. La démolition est effectuée au mois d’août.

MOTIVATIONS DE L'AVIS DE LA CRMS

Intérêt patrimonial

Les cinq parcelles concernées appartiennent au premier tissu néoclassique de la commune d'Ixelles : l'alignement de la chaussée de Wavre datant de 1851, les maisons furent édifiées dans les années 1850-1860. ***Il s'agit donc de constructions particulièrement caractéristiques du paysage urbain d'Ixelles, qui furent détruites récemment suite à l'incurie de leurs propriétaires.***

La démolition de ces maisons est particulièrement regrettable dans la mesure où elles étaient parfaitement reconvertibles et consolidaient l'aspect néoclassique encore remarquable de ce quartier. Cette forte identité est désormais fragilisée par les retombées non maîtrisées d'un contrat de quartier qui visait au départ — et à juste titre — un renforcement de la cohérence et l'amélioration du bâti existant.

Malheureusement, le mal est fait et il faut maintenant le réparer le plus judicieusement possible.

Pour ce faire, la CRMS émet plusieurs remarques importantes sur le projet en question qu'elle demande de revoir :

Rénovation lourde de la maison n° 157

Façade du rez-de-chaussée : la maison serait reconvertie en deux duplex. L'entrée séparée et la vitrine du rez-de-chaussée, éléments néoclassiques et de belle qualité, seraient supprimés et remplacés par des fenêtres. Or, une porte d'entrée (accès particulier du premier duplex depuis la rue) et la conservation d'un commerce se justifient à la fois du point de vue du dynamisme de la chaussée et de la situation du bien dans un tissu commercial continu (tous les rez-de-chaussée des environs sont commerciaux !). Par conséquent, la CRMS demande de conserver ces deux éléments de qualité, qui donnent un statut particulier et plus convivial à la façade, et qui garantissent sa bonne insertion dans le contexte urbain. Ceci demande un remaniement du premier duplex qui ne pose aucun problème : (cage d'escalier à l'emplacement existant, cuisine et salle à manger au rez arrière, sur jardin ; au 1^{er} étage : séjour en façade et chambres sur jardin).

Rénovation lourde : les travaux prévus sont très lourds (déplacement de la cage d'escalier ; destruction de certains sols) et les plans ne montrent pas que la structure de la maison serait conservée (plan 11, coupe CC : quels sont les sols conservés ?). Quels seront les éléments portants conservés en dehors de la façade (dont le rez-de-chaussée est entièrement modifié) ? Une intervention aussi démesurée s'inscrit-elle réellement dans une démarche vers le développement durable ?

Nouvel immeuble

Création d'une dent creuse entre les immeubles mitoyens

Un des objectifs déclarés du projet est l'économie d'énergie et, en cette matière, il est notoire que la toute première mesure favorable à prendre en compte regarde la compacité des formes urbaines. Or, ici, dans un tissu continu et naturellement compact, on s'est ingénié à créer des vides et à multiplier les parois froides à isoler... ***En effet, bien qu'il soit mitoyen avec la maison du n° 157, le nouvel immeuble n'y est PAS accolé ! Un espace entièrement ouvert*** (pas de toiture ni de façade hormis des tubes de métal), abritant une cage d'escalier, ***sépare complètement les deux constructions de l'ensemble en créant deux énormes pignons froids (là où il n'en existait pas) entre des bâtiments pourtant mitoyens.*** L'effort technique qui en résulte est particulièrement inutile, totalement démesuré et non maîtrisé :

- *Cette intervention s'exprime en façade par un trou béant garni de grilles qui interrompt la continuité urbaine de la chaussée alors qu'aucune contrainte ne justifie ce parti.*
- *Il s'agit du seul accès existant pour 7 logements, or il est particulièrement inconfortable pour les usagers : cage d'escalier étroite (seulement 2 m de large) ; froide en hiver ; mouillée et glissante par temps de pluie.*
- *Le trou est irraisonnable sur le plan constructif et technique : du point de vue de la stabilité, comment porte l'escalier en béton apparent entre l'ancienne construction et le nouveau volume alors qu'ils sont fondés différemment ? Comment les ponts thermiques créés par cette construction sont-ils résolus ? Enfin, quel est le coût global de cet « exercice » architectural dans l'économie du projet ?*

Façade sur chaussée de Wavre

L'intervention est également déficitaire du point de vue de l'image urbaine. Contrairement à ce qui est avancé dans la note explicative, **la nouvelle façade s'affirme comme un grand ensemble horizontal là où le tissu urbain se caractérise par la juxtaposition d'entités de rythme vertical** de 5 à 7 m de large, systématiquement divisées en 3 travées. Dans la plus stricte tradition fonctionnaliste, la composition de la façade se résume, en effet, à une traduction littérale des activités se déroulant dans les pièces correspondantes, sans réflexion aucune sur le traitement du rez-de-chaussée par rapport à l'espace public, sur la hiérarchie verticale des étages, sur l'inscription dans les séquences de la chaussée, etc.

En dehors d'une entrée unique pour 9 appartements, le rez-de-chaussée est entièrement aveugle (local poubelles, rangements vélos + 3 fenêtres fermées de volets à 1,40 m du sol!). **Ce déficit de convivialité à un endroit où la continuité commerciale de la chaussée est déjà fragile équivaudra à une rupture définitive. Le projet ne contribuera donc au renforcement ni de la structure urbaine, ni de l'identité de cet axe structurant qui en a pourtant bien besoin.**

CONCLUSION

La CRMS demande de revoir le projet de la manière suivante :

- *Conserver le maximum d'autonomie à la maison n° 157 (réutilisation de l'entrée plutôt que sa transformation en fenêtre !) ainsi qu'une affectation commerciale derrière la vitrine néoclassique du rez-de-chaussée ;*
- *Pour ce qui concerne le nouvel immeuble, reculer la cage d'escalier proche du n° 157 de plusieurs mètres de manière à permettre l'aménagement d'une pièce en façade, en vraie mitoyenneté avec le n° 157 ;*
- *Revoir la composition de la façade de la nouvelle construction afin de l'insérer dans le rythme vertical de cette partie de la chaussée ;*
- *Retravailler le très vaste rez-de-chaussée dévolu essentiellement aux poubelles et au rangement vélo (en plus de l'entrée) : étudier une interface conviviale au niveau des fonctions et de leur expression avec l'espace public.*

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - B.D.U. – D.M.S. : Mme O. Goossens.
- B.D.U. – D.U. : M. M. Briard.



Photo extraite de *l'Inventaire du patrimoine architectural d'Ixelles*, Région de Bruxelles-Capitale.