

COMMUNE D'IXELLES
Service Urbanisme
Hôtel communal
Chaussée d'Ixelles, 168
1050 BRUXELLES

V/Réf : 7b/pu/PC/FF/2014/445
N/Réf. : AVL/ah/XL-2.614/S.567
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame, Monsieur,

Objet : IXELLES. Rue Godecharle, 21-29. Demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition de cinq maisons et sur la construction d'un ensemble de logements et de bureaux. Demande de la Commission de concertation.
Dossier traité par Mme F. Ficherouille

Suite à votre courrier du 4 mars 2015 sous référence, nous vous communiquons **l'avis défavorable** émis par notre Assemblée en sa séance du 18 mars 2015, concernant l'objet susmentionné. ***L'avis défavorable est motivé par le fait que la demande est non conforme au PPA « îlot 30 », qu'elle n'est pas conciliable avec la zone ZICHEE du PRAS, que les maisons concernées contribuent à l'identité néoclassique de ce quartier d'Ixelles et qu'elles peuvent aisément être rénovées en logements de qualité.***

LE PROJET

La demande vise la démolition de cinq maisons néoclassiques et la réalisation d'un immeuble de logements dans la rue Godecharle à Ixelles. Le nouvel ensemble serait réalisé selon les normes des constructions « basses énergie » (K 36). Il comprendrait 25 unités de logements réparties sur six niveaux hors sol, un bureau pour profession libérale au rez-de-chaussée ainsi qu'un parking souterrain.

Au PRAS, le terrain est inscrit en zone de logement ainsi qu'en ZICHEE.

La nouvelle construction se composerait de deux volumes implantés à l'alignement, séparés par un corps de bâtiment central placé en retrait et d'un gabarit plus élevé. **Cette configuration n'est pas conforme aux dispositions du PPA « ilot 30 »** (délimité par la chaussée de Wavre et par les rues du Trône, d'Idalie et Godecharle) **et la CRMS la désapprouve.**

LE PPA « ÎLOT 30 »

En effet, la prescription 9.1 du PPAS dit :

« Pour la première demande de PU située sur les n° de police compris entre 19 et 33, si la largeur de la parcelle est inférieure à 15m, ces bâtisses devront s'ériger sur l'alignement actuel de même que toute construction future comprise entre le n° 19 et 33 ». Or, la première demande de PU (qui portait sur les parcelles 19 à 1) comprenait le n°19 qui a été construit, comme prescrit, à l'alignement ancien, car la largeur de la parcelle du 19 était inférieure à 15m (+/- 8 m). Par conséquent, tout projet portant sur les numéros de parcelle 21 à 33 doit respecter cet alignement ancien.

L'idée du PPA était clairement la suivante : si un permis était octroyé dans le respect de l'alignement actuel pour les parcelles 19 à 33, il était obligatoire de poursuivre cet alignement (quelque soit le projet de regroupement).

Ce point est d'ailleurs explicité de manière détaillée dans le permis du 07.09.2009 autorisant la construction des n° 1 à 19 **et obligeant expressément le réalignement du 19 sur l'alignement existant de manière à maintenir celui-ci.**

Pour rappel, les maisons sont situées en ZICHEE et ce PPA est destiné à renforcer le logement tout en préservant les qualités architecturale et urbanistique de la rue Godecharle.

L'INTERET URBANISTIQUE ET PATRIMONIAL

La Commission ne peut souscrire à la démolition des maisons concernées car celles-ci s'inscrivent dans un ensemble néoclassique intéressant qui constitue un des derniers témoins de l'urbanisation originelle du quartier Léopold. A ce titre, elles méritent d'être conservées, ce qui est parfaitement possible au vu du potentiel et de la flexibilité offerts par l'architecture néoclassique. Pour des raisons urbanistiques et patrimoniales, il serait donc souhaitable de réorienter le projet de manière à réaménager les maisons en un ensemble de logements qualitatifs, moyennant leur rénovation profonde et leur remise en valeur dans le respect du bâti existant.

En effet, les maisons visées appartiennent au côté impair de la rue Godecharle composé de maisons néoclassiques mitoyennes caractéristiques de l'ancien tissu urbain d'Ixelles. Anciennement appelée rue du Financier, cette voirie a été décrétée en 1855 et construite à partir de 1860. Le côté pair était habité par plusieurs artistes-peintres, le côté impair étant composé de maisons et d'ateliers d'artisans et de marchands établis dans ce quartier en raison de la proximité de la gare. Ainsi, les maisons 25-27 et 29 furent respectivement réalisées en 1873 et 1865 pour le compte des entrepreneurs Edouard Van Lerberghe et Florent van Engelen, ce qui explique la présence des portes cochères et des importantes annexes situées en intérieur d'îlot.

Regroupés dans la « pointe sud » de l'îlot, ce bâti traditionnel et les numéros 35 à 51, constituent une articulation importante entre les constructions plus récentes du quartier européen, réalisées aux abords de l'Esplanade (et dont le raccord a précisément été réalisé à l'alignement, dans cet objectif), et le tissu urbain traditionnel situé au sud de la chaussée de Wavre. Ce bâti contribue de manière déterminante à l'identité néoclassique forte de ce quartier et doit absolument être conservé.

Les maisons ont gardé leur organisation et leurs circulations verticales anciennes à partir du premier étage. Par ailleurs, leurs planchers ont été réalisés au même niveau. Elles sont donc parfaitement convertibles en logements qualitatifs répondant aux normes actuelles. Par conséquent, la Commission demande de revoir le projet en ce sens.

Dans ce cadre, la construction située au n° 27 — une maison basse qui a perdu une partie de son intérêt — pourrait être remplacée par une nouvelle construction. Par contre, les maisons 23 et 21 devraient retrouver leurs façades enduites. L'intérieur d'îlot devrait évidemment être assaini et remis en valeur moyennant la démolition des hangars et des constructions peu qualitatives existantes.

Cette manière de travailler a d'autant plus de sens sur le plan urbanistique que l'immeuble voisin récent qui forme l'angle avec la rue d'Idalie a précisément été conçu pour se raccorder parfaitement au bâti existant. On comprend que c'est ce nouvel immeuble que visait la prescription du PPAS « îlot 30 » permettant la construction en retrait pour les n° 1 à 17

(prescription 9.1 §4). La prescription 9.1.§ 3 ayant été établie, au contraire, pour permettre la préservation du bâti existant dans le second tronçon de la rue

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

J. VAN DESSEL
Vice-Présidente

c.c. SPRB – DMS : O. Goossens (par mail)
SPRB – DU : V. Henry (par mail)
Commune d'Ixelles, F. Ficherouille, gestionnaire de dossier (fabienne.ficherouille@ixelles.be)