

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

V/réf. : 7B/pu/2.094
N/réf. : AVL/CC/XL-2.423/s.477
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : IXELLES. Rue Kerckx, 50. Démolition d'une maison unifamiliale et de deux parkings et construction et construction d'un immeuble résidentiel de 18 appartements avec parking de 9 emplacements.
(Correspondant : M. S. Ben Hssain)

En réponse à votre demande du 1^{er} avril 2010, sous référence, réceptionnée le 8 avril, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 21 avril 2010, concernant l'objet susmentionné.

L'angle de la rue Kerckx et de la rue Gray est actuellement occupé par un terrain en forte déclivité en contrebas du pont de l'avenue de la Couronne sur lequel a poussé une végétation spontanée (érables). Ce terrain de 500 m² est bordé par une maison qui ferme l'alignement de la rue Kerckx et dont le socle est constitué d'un niveau de garages (3 portes).

Le site revêt aujourd'hui un caractère pittoresque par la maison qui offre des façades à décor de colombages et une importante couronne verte qui surplombe la rue, formée par une dizaine d'érables d'environ 15 à 20 m de haut. La maison est en bon état et a conservé ses menuiseries d'origine (châssis à petits bois et caisses à volets). Elle présente 3 façades en raison de son implantation en fin d'alignement et témoigne encore, de ce fait, du paysage de la vallée. Sa 3^e façade articule correctement la transition du bâti avec le talus. La masse végétale de ce dernier joue un rôle important à proximité de l'ensemble des ponts monumentaux de l'avenue de la Couronne et du chemin de fer et contraste avec le caractère fermé et encaissé de la rue Gray. Sa présence est importante en particulier pour le front dense de maisons (logements à une face) situé en vis-à-vis et que la Commune a récemment rénové (rue Gray, 180-198). Les arbres importants sont au nombre de 8 dont 5 sont estimés avoir une circonférence de 60 cm et 3 autres de 105 cm.

Or, le projet vise la démolition de la maison et l'abattage des arbres présents sur le site ainsi que sur la parcelle voisine pour permettre la construction, sur les deux parcelles, d'un immeuble double, de 4 niveaux, abritant 18 appartements (portant le P/S à 2,5). Son importante emprise au sol ferait donc disparaître la quasi-totalité de l'espace vert existant. Les nouveaux espaces jardinés seraient très réduits et encaissés vu la forte déclivité (malgré que le niveau des terres soit complètement modifié). L'immeuble en tant que tel serait constitué de deux entités indépendantes, possédant chacune leur entrée et leur circulation propres derrière une façade unifiée monolithique et reposerait sur un niveau de parking en sifflet (9 places), créant une mauvaise interface avec la rue (rez-de-chaussée en partie aveugle).

La Commission ne peut en aucun cas souscrire à ce projet, d'une part parce qu'il fait disparaître un contexte qualitatif au profit d'un nouvel aménagement des lieux très peu satisfaisant sur le plan urbanistique et d'autre part, parce qu'il proposerait des logements dont certains s'avèreraient médiocres sous bien des aspects.

1. Aspects urbanistiques

La nouvelle situation induite par le projet constituerait un réel appauvrissement urbanistique par rapport à la situation actuelle qui offre un espace ouvert et qualitatif par la présence d'un volume de verdure très important à proximité des ponts, dans un quartier fort dense et déjà fort imperméabilisé. La démolition de la petite maison pittoresque et la construction, sur deux parcelles, d'un immeuble monobloc dont la présence visuelle serait écrasante notamment en raison de l'importante déclivité du site, parallèlement à une forte minéralisation des lieux, auraient un impact brutal sur le paysage urbain existant.

Il faut également noter que dans sa composition et son organisation, le futur immeuble, malgré ses 32 mètres de large, ne suit pas la pente du terrain, ce qui renforce le caractère rigide de sa composition de façade. Il ne tient pas davantage compte du parcellaire et s'inscrit en nette rupture avec le bâti existant de l'alignement dont les largeurs des façades n'excèdent pas 6 ou 7 mètres.

La Commission observe que ce parti n'est pas acceptable pour le quartier et demande d'y renoncer. Elle estime que le projet gagnerait à conserver la maison existante qui n'est pas dénuée de qualité et à construire, à distance de celle-ci, sur la parcelle voisine un immeuble plus modeste (6 à 8 logements) de manière à ce que la fin de l'alignement reste suffisamment aérée et qu'une zone non construite, propice au maintien de la végétation existante et/ou au développement de surfaces végétalisées soit préservée autour de la maison et du nouvel immeuble.

Il est, en tout état de cause, souhaitable d'éloigner l'arrière du futur immeuble du talus en raison des ruissellements et des problèmes d'érosion des terres.

2. Qualité des logements

La Commission est d'autant moins favorable au projet que les logements proposés seraient, pour certains, de médiocre qualité.

Pour exemple, on notera que les 10 logements de la partie droite de l'immeuble ne disposent pas d'une entrée digne de ce nom mais ne sont accessibles que par la trémie du parking (via une porte piétonne inscrite dans la porte de garage), ce qui est fort peu qualitatif pour ces logements.

Les logements à une face, également localisés dans le bloc de droite, offriront, par ailleurs, des conditions d'occupation peu satisfaisantes car ils disposeront chacun de vues uniques peu qualitatives : ceux localisés à l'avant subiront le trafic routier et ceux localisés à l'arrière seront acculés contre le talus.

Conclusion

La Commission demande de revoir complètement le projet en allégeant le programme et en proposant un immeuble de logement plus modeste (6 à 8 logements maximum) qui s'intègre adéquatement dans le tissu urbain existant et qui permette à la fois de conserver la maison existante, de préserver des zones végétales suffisantes et d'offrir des logements de qualité.

Veuillez 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