

COMMUNE D'IXELLES
7è Direction URBANISME
Monsieur J.-F. VAES
Chaussé d'Ixelles, 168
1050 IXELLES

V/réf. : 09/pdf/156494 (Corr : Véronique HENRY)
N/réf. : AVL/CC/XL-2.276/s.350
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : IXELLES. Rue Gray, 180-198. Rénovation des immeubles communaux et aménagement d'un espace vert.

En réponse à votre lettre du 9 juin sous référence, réceptionnée le 11 juin 2004, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 30 juin 2004 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée s'est prononcée comme suit.

La demande porte sur l'aménagement d'un ensemble de 10 maisons ouvrières mitoyennes, construites en série, typiques du début du XXe siècle, et sises le long de la rue Gray. Elles forment un alignement homogène et cohérent succédant au pont de l'avenue de la Couronne, en direction de la place Flagey. Les transformations projetées visent à augmenter l'espace habitable et à y aménager des logements en duplex. Outre le logement, le projet envisage l'aménagement d'un parc en forte dénivellation (20 m entre la rue Gray et l'avenue de la Couronne) comprenant une zone semi-privée sur le dénivelé arrière (chemin d'accès vers les entrées des logements déplacées vers l'arrière) ainsi que la création, contre le pont d'un escalier et d'un cheminement publics reliant la rue Gray à l'avenue de la Couronne.

Transformation des maisons

Conçues pour un usage unifamilial, ces maisons ouvrières sont de modestes dimensions et se composent de 4 pièces réparties sur deux niveaux, distribuées par un escalier central. Profondes de 5 mètres environ, elles sont aveugles en façade arrière : leur mur de fond servant en effet, sur toute leur hauteur, de soutènement aux terres du dénivelé entre la rue de la Couronne et la rue Gray. Leur orientation est bonne et leur typologie les apparente aux maisons de béguinage qui connaissent toujours un grand succès. Si la Commission souscrit à l'adjonction d'un étage supplémentaire destiné à accroître la surface habitable et à créer des ouvertures vers l'arrière, elle regrette que, par leur déploiement à l'horizontale, les nouveaux logements ne tiennent plus aucun compte des structures et distributions existantes. Presque tous les murs de refend des maisons actuelles sont détruits, les cages d'escalier supprimées ou déplacées, la plupart des portes d'entrées (à rue) condamnées (transformées en fenêtre par l'adjonction de hautes allèges) - l'accès se faisant désormais par l'arrière via une allée semi-privative aménagée en décaissé par rapport au parc.

La Commission regrette le parti de transformer ces petites maisons unifamiliales, très facilement améliorables, en un nombre à peine supérieur d'appartements à l'issue de travaux importants, bouleversant complètement la distribution interne et les accès, qui poseront à court terme des problèmes de gestion et de sécurité des accès arrière semi privés.

Le fonctionnement et la logique qui ont présidé à la construction de ces maisons procèdent d'une économie de moyen portée à son point le plus élevé: le maximum d'effet (la continuité urbaine d'un lieu topographiquement difficile et déstructuré par le chemin de fer) avec le minimum d'effort (des logements cachant un énorme soutènement), offrant le maximum de flexibilité (accès individuel direct et circulation verticale privée pour chaque unité) et de sécurité (tous les accès sont gérés à partir d'un espace public lisible et clairement délimité). La Commission ne peut abonder dans le sens d'une démarche finalement proche du façadisme en ce sens qu'elle préserve partiellement une image sans conserver la logique du système. Elle demande que l'on garde à chaque maison son identité et sa logique de construction initiale en même temps que sa destination de petite maison unifamiliale tout en améliorant substantiellement les conditions de vie que l'on peut en attendre.

Semi-privatisation du parc

Un décaissé d'environ 4 mètres serait pratiqué dans les terres à l'arrière des maisons et le mur de soutènement serait démonté sur la même hauteur afin d'aménager, en décaissé, une sorte de ruelle semi privée ainsi que les nouvelles entrées. De nouveaux murs de soutènement seraient donc construits en compensation du décaissé. La Commission s'interroge sur la nécessité d'intervenir de manière aussi lourde et coûteuse pour finalement créer des problèmes de gestion là où l'adjonction d'un niveau supplémentaire invite à une solution simple et évidente, ne nécessitant pas d'investissement important : la création d'une grande terrasse et d'un jardin privatif à chaque maison, aménagé au niveau du terrain actuel - c'est-à-dire de plein pied avec le sol du nouvel étage. Une telle solution permet de considérablement augmenter l'habitabilité et le confort de ces différentes unités en leur fournissant ce qui leur manque le plus : de la lumière et un jardin. Elle invite donc la Commune et les auteurs de projet à ne pas excaver le terrain mais à envisager cette option comme une alternative crédible en termes d'investissement, de conditions d'habitat, et d'aménagement urbain.

Liaison Gray/Couronne

Dans la foulée, le projet envisage la création, en lieu et place des deux premières maisons attenantes au pont, d'un escalier public donnant accès à la ruelle arrière de distribution semi-privée et liaisonnant la rue Gray et l'avenue de la Couronne. La Commission n'approuve pas la suppression des deux premières maisons de l'alignement, lesquelles occupent un lieu stratégique comme fond de perspective et dans l'axe d'une rue en forte pente (rue Kerckx) ; elles offrent actuellement une articulation idéale entre la rue et le pont. Le jeu d'escaliers et de fausses arcades qui s'y substitue, constitue un élément complexe et peu lisible, remplaçant la surface lisse et convexe des maisons initiales par un trou sombre là où la lecture doit précisément être claire et aisée. Ici encore, la Commission s'interroge sur la motivation présidant à la création de cette liaison verticale (que rien ne semble motiver dès lors que la ruelle arrière n'est plus nécessaire). Correspond-elle à un besoin exprimé par les habitants ? Pour aller de où à où ? Aujourd'hui encore, ces deux quartiers, séparés par la topographie particulière des lieux, ont chacun leur vie propre. Est-il nécessaire et judicieux de relier ces deux univers ? La Commission invite la Commune à considérer avec la plus grande attention tant la nécessité que les répercussions au niveau de la gestion du liaisonnement de ces deux artères, et ce, de quelque manière que ce soit (parc public, escalier, ascenseur, etc.)

Aménagement du parc

Un réaménagement plus global du parc est prévu, nécessitant l'installation de haies bocagères, de nouvelles allées et escaliers de circulation. Ces aménagements difficilement accessibles répondent-ils à une demande des riverains ? Ne seront-ils pas seulement réservés aux chiens ?

La Commission s'interroge sur leur opportunité (accessibilité réduite) ainsi que sur leur avenir dans un lieu aussi fragile du point de vue de la fréquentation et du maintien (surcoût dû à l'impossibilité d'utiliser les engins d'entretien adéquats en raison des pentes). Elle s'interroge donc sur les mesures et les budgets (surveillance, entretien, éclairage, etc.) qui ont été prévus parallèlement au projet de réaménagement. Elle tient particulièrement à attirer l'attention de la Commune sur ce point : en cas de doute, il vaut mieux renoncer à cette liaison problématique que de la créer sans pourvoir à son maintien car elle deviendrait une source de nuisances importantes et porterait préjudice aux qualités de vie des deux quartiers.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

C.C. : A.A.T.L. – D.M.S. / A.A.T.L. – D.U.