

COMMUNE D'IXELLES
7è Direction URBANISME
Monsieur A. ALBISHARI
Chaussée d'Ixelles, 168
1050 IXELLES

V/réf. : 7/pu/24628
N/réf. : AVL/CC/XL-2.342/ s.399
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : IXELLES. Chaussée de Boondael, 462-464.
Démolition d'une maison à rue et de ses annexes arrière / construction d'une zone commerciale et de 2 petits immeubles de logements.
(Correspondant : Monsieur F. Letenre)

En réponse à votre demande du 20 septembre 2006, sous référence, réceptionnée le 25 septembre, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 4 octobre 2006, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne la démolition d'une maison à rue et de plusieurs annexes arrière pour permettre la construction d'un rez-de-chaussée commercial (670 m²) avec zone de stockage en sous-sol (300 m²) et de deux petits immeubles de 3 logements chacun, l'un à rue, l'autre en fond de parcelle. La proposition urbanistique avancée par le projet vise l'aménagement d'une toiture verte sur la surface commerciale avec zone de circulation et terrasses pour l'agrément des logements et permettre l'accès à l'immeuble arrière depuis la rue.

En remarque préalable, ***la Commission s'interroge sur l'existence d'un lien éventuel entre le carré Capouillet, situé sur les parcelles voisines*** (cf. plan et photos ci-joints), et l'annexe en brique vouée à la démolition. Elle regrette qu'aucune information sur cet aspect ou sur l'historique de la maison et de ses annexes, permettant de comprendre le fonctionnement global de l'îlot, ne soit fournie dans le dossier et demande à la Commune de vérifier cette éventuelle connexion.

Cela étant et les bâtiments visés ne présentant pas un intérêt architectural notoire, la Commission ne s'oppose pas à leur démolition.

Cependant, si elle ne peut s'opposer à l'implantation d'une grande surface à cet endroit, la CRMS déplore que l'on aille dans ce sens pour la parcelle concernée. En effet, des surfaces commerciales de proximité existent déjà dans le quartier et l'ajout de ce type d'équipement à cet endroit semble d'autant moins pertinent et souhaitable, dans le cas qui nous occupe, que ***cette opération a pour conséquence, la minéralisation totale d'une parcelle actuellement perméable et verte sur sa quasi-totalité, ce qui constitue un aspect très négatif du projet.***

Dans ce cadre, la Commission observe la présence de nombreuses autres parcelles du même type dans le quartier – reliquats probables des anciens ateliers de carriers et tailleurs de pierre oeuvrant pour le cimetière d'Ixelles tout proche – qu'elle redoute de voir hypothéquer de la sorte. ***Elle estime que l'élaboration d'un PPAS permettrait une gestion rationnelle des espaces disponibles, tout en évitant une minéralisation dommageable de leur surface, et la multiplication anarchique et aléatoire de ce type d'équipement commercial.***

En dehors de cet aspect et de la minéralisation quasi totale de la parcelle qu'elle décourage, la Commission attire l'attention de la Commune sur les problèmes d'entretien et de bonne longévité que ne manquent généralement pas de poser les toitures verdurisées telles que celle proposée ici (problèmes d'assèchement ou de roussissement rapide des végétaux en été, dus à la faible profondeur de terre et à l'absence d'humidité ; dégradation esthétique consécutive, etc.). Elle déconseille donc ce parti.

En ce qui concerne le reste du projet, la Commission est favorable à la construction de logements à cet endroit. Elle demande cependant **d'adapter adéquatement le gabarit du futur immeuble à rue** à l'échelle globale de l'alignement dans lequel il est amené à s'inscrire et préconise, dans ce sens, d'aligner sa hauteur sur celle du complexe de logements en brique rouge récemment construit et situé à droite de la parcelle concernée.

Afin de conforter sa bonne intégration dans le tissu urbain existant, la Commission conseille également de mieux **harmoniser la typologie et l'expression architecturale du futur immeuble avec le contexte existant**, notamment dans le traitement de la façade et de l'accès aux logements qui devrait être moins confidentiel que ce qui est prévu et via **le recours à une toiture en bâtière plutôt que plate**.

La Commission n'est, par contre, pas favorable à la construction d'un second immeuble à l'intérieur de l'îlot. **Elle estime que la présence d'une nouvelle construction à cet endroit serait de nature à compromettre la qualité de vie du carré Capouillet situé sur une parcelle voisine et que cet immeuble constituera une sorte d'observatoire qui aura une vue directe sur la totalité de l'intérieur de l'îlot et sur les façades arrières. Elle estime également que l'occupation de l'intérieur de cet îlot ainsi que celle de l'ensemble des zones non construites voisines doit faire l'objet d'une réflexion globale et non d'un traitement au cas par cas qui risquerait de compromettre une affectation cohérente de ces espaces. Elle recommande donc vivement l'élaboration d'un PPAS permettant de garantir une utilisation adéquate et cohérente de ces espaces.**

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. - A.A.T.L. – D.U.