

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur Fr. TIMMERMANS
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 09/PFU/189703
D.M.S. : 2071-0152/02/2008-144PR
N/réf. : AVL/CC/XL-2.320/s.442
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : IXELLES. Rue de Theux, 101. Démolition de garages existants et construction d'un immeuble de logements et de trois maisons unifamiliales.

Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS

(Dossier traité par : Véronique HENRY à la D.U. – Bernard GALAND à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 10 septembre 2008, sous référence, reçue le 15 septembre, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 1^{er} octobre 2008, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne la démolition de 33 box de garage existants et la construction d'un immeuble de 29 logements et de 3 maisons unifamiliales, ainsi que d'un parking souterrain (2 niveaux) de 39 emplacements sur un terrain actuellement occupé par 46 box de garage de plain-pied et de petits dépôts de type R+1. Les parcelles concernées sont situées dans un quartier essentiellement résidentiel et à proximité immédiate d'un peuplier d'Italie situé 73, rue du Vivier et inscrit sur la liste de sauvegarde. Il s'agit du deuxième plus gros peuplier connu, à ce jour, sur le territoire régional.

1. Arbre sauvegardé : avis conforme favorable sous réserve

La Commission a déjà été interrogée, en décembre 2005, sur un projet similaire portant sur la construction d'un immeuble de 21 logements (6 niveaux) et de 8 maisons unifamiliales, avec un parking souterrain (2 niveaux) de 29 emplacements.

A l'époque, elle n'avait pas émis de réserves particulières sur le projet par rapport à l'arbre protégé car, à l'instar de ce qu'elle constate aujourd'hui, bien qu'une partie du projet soit située dans la zone de classement définie autour du peuplier (couronne + 2 mètres), ce dernier n'est pas situé sur les parcelles concernées par le projet. La DMS précise d'ailleurs que l'enracinement traçant du peuplier ne semble pas passer sous le mur mitoyen dans la mesure où aucun dégât n'y a été constaté à ce jour. Dès lors, aucun dommage aux racines d'ancrage n'est à craindre.

Si, toutefois, le maître de l'ouvrage ou l'auteur de projet venait à constater des dégâts au mur mitoyens ou la présence de racine sur les parcelles concernées par le projet, en cours de chantier ou lors de sa préparation, la CRMS insiste pour qu'il en informe la DMS.

Toutefois, la CRMS réitère la recommandation formulée dans son premier avis et également émise par la DMS selon laquelle, étant donné la proximité de l'arbre par rapport aux parcelles concernées, toutes les précautions doivent être prises pour préserver le spécimen de tout dommage, au niveau de son système racinaire et de sa couronne, tant durant les opérations de démolition que de reconstruction, notamment par le passage des engins de chantier : aucun engin de chantier ne devrait s'approcher à moins de 3 mètres des branches.

La CRMS reprend, par ailleurs, les réserves formulées par la DMS concernant l'aménagement du jardin prévu dans le projet, lequel risque d'avoir une incidence sur la zone protégée, en particulier pour ce qui concerne la plantation d'arbres à haute tige à proximité directe de celle-ci. Il convient, en effet

de respecter une zone tampon de 5 mètres entre la zone protégée et les nouvelles plantations. Cela permettra d'éviter toute concurrence avec le peuplier et également de garantir la bonne reprise et le développement correct des nouvelles plantations tout en respectant le principe du bon aménagement des lieux.

Les essences choisies pour l'aménagement de ce jardin ne sont pas précisées dans le dossier. En l'absence, la plantation d'un arbre à haute tige, au moins de deuxième grandeur, serait à conseiller afin d'améliorer encore la qualité paysagère de l'îlot. Cette plantation devra respecter les précautions recommandées ci-dessus (zone tampon de 5 mètres) et suffisamment loin des limites mitoyennes (2 mètres minimum).

2. Remarques sur le projet de démolition/reconstruction

Le projet précédent a été refusé le 12 juin 2006.

Dans son avis le concernant, la CRMS avait émis des remarques sur :

- le gabarit jugé excessif du nouvel immeuble à rue. Elle avait demandé de réduire de manière à ajuster sa hauteur sur celle de la maison mitoyenne de droite et ainsi mieux harmoniser le front de rue ;
- la forte densité de logements que le projet prévoyait à cet endroit et les mauvaises conditions d'habitabilité de certains d'entre eux, en intérieur d'îlot.

La plupart des plaintes et réclamations qui ont été produites lors de l'enquête publique portaient aussi principalement sur la densification excessive de l'habitat dans le quartier, sur les gabarits trop élevés des bâtiments projetés par rapports aux immeubles de la rue de Theux, sur l'atteinte par le projet à la qualité de vie du quartier etc.

La Commission constate cependant que le projet actuel n'apporte pas d'amélioration sensible par rapport à sa première mouture.

S'il a le mérite de réduire le nombre de maisons en intérieur d'îlot, la quantité de logements dans le nouvel immeuble à front de rue est, au contraire, augmentée en compensation et le nombre total de logements est, in fine, supérieur à celui du premier projet - ce qui ne contribue pas à alléger la densité de logement dans le quartier (comme souhaité notamment par les riverains).

Le nombre plus important de logements dans l'immeuble à front de rue ne permet pas de réduire son gabarit comme demandé. Malgré l'échelonnement dégressif de la toiture pour tenter de résorber la différence de hauteur par rapport à la maison mitoyenne de droite (toiture en escalier), le gabarit du futur immeuble reste trop important par rapport au reste de la rue. ***Il devrait être revu à la baisse (réduction de 1 niveau comme demandé précédemment).***

La qualité d'habitabilité des 3 maisons unifamiliales implantées à l'intérieur de l'îlot pose également question en raison de leur enclavement et du problème d'accessibilité qu'elles soulèvent (par la rampe de parking ou par le niveau -1). Une telle implantation est-elle compatible avec les exigences du SIAMU ? (accessibilité en cas d'incendie).

La Commission estime, par conséquent, que le projet mériterait d'être amélioré sur deux aspects importants : diminution du gabarit et suppression des nouveaux logements en intérieur d'îlot.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. B. Galand / Mme M. Kreutz.
- A.A.T.L. – D.U. : Mme V. Henry.
- Concertation de la Commune d'Ixelles.