

M.R.B.C. – A.A.T.L. – D.U.
Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 04/pfd/285037
N/réf. : AVL/ah/BXL-2.2215/s491
Annexe : 1 dossier comprenant 18 plans

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue de Beyseghem, 62. Demande de permis d'urbanisme (projet mixte) portant sur la démolition d'un bâtiment agricole ainsi que sur la réalisation d'un complexe de 30 logements avec parkings souterrains.

En réponse à votre courrier du 29 novembre 2010 sous référence, réceptionné le 30 novembre dernier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 15 décembre 2010 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé les **remarques** suivantes.

Selon la Commission, tant la démolition du bâtiment rural que l'implantation en décrochement des nouveaux logements et l'approche urbanistique du projet de logements s'inscrivent difficilement dans les principes du développement durable qui sont mis en avant par la Ville de Bruxelles et auxquels la CRMS souscrit entièrement. Elle préconise donc de poursuivre l'étude des plans en tenant compte des points mentionnés ci après.

Le projet vise la construction de 30 logements basse énergie uni- et bifamiliaux (niveau d'énergie K 30). Il fait suite à l'appel d'offre initié par la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles dans le cadre de l'objectif « Plan 1000 Logements » et a été approuvé par le Collège en sa séance du 11/02/2010.

Le village de Heembeek étant implanté sur le flanc ouest de la vallée de la Senne, le terrain concerné par cette demande présente une forte déclivité reprenant une différence de niveaux de 7 m entre la rue de Beyseghem et l'avenue de Versailles. Il s'agit d'un terrain en friche, actuellement occupé par des potagers. Au PRAS, il est inscrit en zone d'habitation à prédominance résidentielle tandis que la bande boisée bordant le terrain au nord y est indiquée comme zone verte.

Le terrain longe la rue de Beyseghem, qui constitue une des plus vieilles rues du village et se caractérise par la cohabitation de constructions rurales et de bâtiments résidentiels. Cette particularité n'a malheureusement pas fait l'objet d'une gestion urbanistique adaptée au cours du temps. Ainsi, la cour de la ferme Den Bels, classée comme monument par arrêté du

1/04/2009, se trouve aujourd'hui en contrebas par rapport à la voirie, ce qui ne contribue pas à sa mise en valeur.

La rue est longée par des maisons unifamiliales entre mitoyens remontant aux années 1950-60, dont le front bâti est aligné sur la voirie. Par contre, deux constructions agricoles se situent face à la ferme classée dont celle implantée à l'extrémité est du terrain et vouée à disparaître dans le projet. La maison située du côté opposé du terrain présente la même implantation. Elle résulte probablement de la transformation d'un bâtiment rural similaire au précédent, intervenue dans les années 1930. L'alignement nord-est / sud ouest des bâtiments, en oblique par rapport à la voirie, correspond à l'ancien parcellaire. Il constitue, de ce fait un témoin intéressant du passé rural de la rue et donne tout son sens à la ferme classée.

La Commission s'interroge donc sur la démolition du bâtiment rural de droite. Ne figurant ni sur la carte Ferraris (XVIIIe s.), ni sur le plan Popp de 1842-1879, sa construction remonte probablement à la deuxième moitié du XIX siècle mais le bâtiment n'est pas documenté dans la demande de permis. **En l'absence de renseignements précis sur ce bien, la Commission ne peut souscrire à sa démolition dans l'état actuel du dossier.** Dès lors que le bâtiment semble en bon état de conservation et qu'il constitue un élément caractéristique de la rue et du paysage proche de la ferme classée, ne serait-il pas déraisonnable de 'gaspiller' au nom de la durabilité une construction traditionnelle possédant des qualités d'inertie et dont le confort peut être amélioré ?

De manière plus générale, et dans l'objectif d'un projet de ville durable, la Commission recommande de davantage exploiter les particularités des lieux, contrairement à ce que prévoient les plans (alignement en rupture par rapport aux constructions existantes).

Le plan prévoit la réalisation de logements structurés sur un parcellaire de 6 mètres orienté nord-sud regroupés dans 4 immeubles. Un premier ensemble de 7 logements précédés d'un jardinet longe la rue de Beyseghem. A l'arrière de celui-ci sont prévus deux autres alignements de maisons, construits sur la dalle du parking souterrain. Egalement précédés de petits jardins et / ou pourvues de terrasses, ces logements seraient implantés le long d'une venelle intérieure qui se développe parallèlement à la rue de Beyseghem. Un dernier immeuble isolé remplacerait le bâtiment à démolir.

Si l'objectif de la Ville est de réaliser des logements basse énergie, une des questions essentielles qui se posent est évidemment celle de la compacité du bâti. **La compacité plaide pour s'aligner aux constructions rurales existantes en s'appuyant contre la maison de gauche afin de réaliser un ensemble de logements plus dense. Tout comme les constructions existantes, celui-ci pourrait s'implanter en recul par rapport à la voie publique. On pourrait renforcer la compacité en augmentant les gabarits et en construisant sur 3 à 4 niveaux (au lieu des 2 niveaux prévus par le projet) excepté en face de la ferme classée.** De cette manière, on atteindrait le même nombre de logements en réduisant considérablement l'impact au sol (ceci faciliterait également l'organisation des équipements collectifs prévus dans le projet).

En même temps, cette option permettrait de conserver davantage la zone boisée longeant l'avenue de Versailles dont le maintien constituait un des critères de la Ville pour retenir ce projet. L'empiètement des jardins privés sur la zone verte à cet endroit doit de toute manière être évité.

Selon les auteurs de projets, l'implantation nord-sud serait motivée pour des raisons d'économie d'énergie. Pourtant, les façades nord et sud présentent une architecture fort similaires entre elles et des grandes portes fenêtres donnent jour indifféremment aux chambres à coucher ainsi qu'aux pièces de vie. Celles-ci ne sont d'ailleurs pas systématiquement orientées vers le sud comme on pourrait s'y attendre. Par contre, la seule façade aveugle du projet est orientée vers le sud. Elle serait précisément située face à la ferme classée, ce qui ne mettrait pas le monument en valeur.

L'architecture des immeubles semble donc avant tout conçue en fonction de la présence de terrasses et de jardinets (eux aussi parfois orientés nord) sans tenir compte de la question énergétique. De même, la prolongation de murs 'mitoyens' en dehors du bâti entre les jardins constitueraient autant de ponts thermiques peu favorables aux économies d'énergie préconisées par les auteurs de projet. ***Le bilan énergétique global du projet mérite donc d'être étudié plus en détail et rationalisé.***

La Commission rappelle que l'implantation des bâtiments ruraux répondait traditionnellement à la pente naturelle du terrain. Le fait de rompre avec cette implantation au profit d'une implantation nord-sud sur une profondeur aussi importante, nécessitera des interventions sur le terrain naturel non négligeables. En effet, des déblais et remblais très importants sont prévus. Ils se concentrent surtout aux deux extrémités du terrain à bâtir et ceci pour réaliser le raccord entre les nouvelles constructions et le bâti existants. ***Ces interventions, qui représentent un coût important du projet, pourraient être évitées en inscrivant le projet dans la logique du terrain.***

Sur le plan urbanistique, la venelle intérieure donnerait sur un espace dégagé (la place verte) situé sur la rue, en face de la ferme Den Bels. Depuis la venelle, deux volées d'escaliers mèneraient également vers le sentier qui relierait cette nouvelle zone résidentielle à l'avenue de Versailles. ***L'option d'étendre l'espace public en vis-à-vis de la ferme classée constitue un point positif du projet pour autant que cet espace ait une utilité pour tous les habitants du quartier (et pas seulement pour les habitants du nouveau complexe). En revanche, la CRMS constate que le projet fait preuve d'un 'gaspillage d'espace' inutile auquel on pourrait remédier en réorganisant les logements.***

En effet, la plupart des jardins se limitent en réalité à des jardinets donnant accès aux entrées des logements. Ils sont généralement construits sur la dalle du parking souterrain et sont conçus selon le principe des toitures vertes intensives. Donnant sur la rue de Beyseghem ainsi que sur la venelle intérieure, ces espaces verts offriront peu d'intimité et ne contribueront pas réellement à la qualité de vie des habitants. Ceci s'ajoute aux problèmes de voisinage que pourraient engendrer la disposition en plan de certains appartements dont les livings et les chambres ne sont pas superposés d'un niveau à l'autre.

Enfin, les espaces (semi-)publics présentent peu de continuité visuelle et ne jouent pas un rôle structurant dans le nouvel ensemble. Ils semblent plutôt exploiter, tant bien que mal, les espaces résiduels subsistants entre les quatre immeubles, notamment en fonction des accès au parking. ***Ceci a pour conséquence que la venelle ainsi que le passage menant à l'avenue de Versailles perdent toute leur lisibilité, ce qui constitue une occasion manquée pour relier le quartier de Beyseghem aux nouvelles zones résidentielles qui voient actuellement le jour au nord de l'avenue de Versailles.***

En conclusion, bien que la construction de logements dispersés puisse paraître intéressante sur le plan architectural, il s'agit d'une implantation urbanistique « énergivore » ne donnant pas non plus entière satisfaction sur le plan patrimonial et urbanistique. Pour cette raison, la Commission estime qu'il serait préférable d'opter pour un projet plus dense. Elle demande à la Ville de Bruxelles de ne pas faire l'impasse sur cette alternative.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERULST
Président f.f.

c.c. à : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme S. Valcke)