

Commune d'ETTERBEEK
Urbanisme et Environnement
Avenue d'Auderghem, 113-117
B – 1040 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : U2011/YS/8544 (M. J. Gamero)
N/Réf : AVL/KD/ETB-2.168/s.501
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

Objet : ETTERBEEK. Chaussée de Wavre, 538-544.
Démolition et reconstruction de logements à front de rue ainsi qu'en intérieur d'îlot.

En réponse à votre lettre du 2 mai 2011, en référence, reçue le 9 mai, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 25 mai 2011, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé les remarques suivantes.

La demande vise la démolition de deux maisons néo-classiques (arch. Fr. Bouwens, 1883), désaffectées et en mauvais état le long de la chaussée de Wavre, et celle d'un entrepôt qui s'étend sur toute la parcelle en intérieur d'îlot.

Un nouvel immeuble de 9 logements, côté rue, ainsi qu'une série de 8 maisons mitoyennes unifamiliales seraient reconstruits à leur emplacement (soit 17 logements pour un total de 76 chambres). Un niveau souterrain serait construit pour abriter 38 emplacements de parking.

Le projet se situe en face d'un immeuble Art nouveau classé (à l'angle de la chaussée de Wavre et de la rue Peter Benoit, 2-4) et dans la zone de protection du Parc Jean Félix Hap (le fond du terrain est mitoyen avec le parc).

En raison de l'impact urbanistique du projet sur le quartier, la CRMS formule une série de remarques qui visent une meilleure intégration des interventions eu égard au contexte patrimonial environnant.

Immeuble à front de rue

Le nouvel immeuble aurait un gabarit R+4+toiture à versants et une hauteur de corniche alignée sur celle de l'immeuble de droite (n°s 546-548) qui est une construction récente (voir photo 1) plus élevée que la série des maisons néoclassiques qui caractérisent encore cette partie de la chaussée.

Les façades seraient couvertes d'un crépi allant du gris clair au gris moyen, les baies seraient équipées de châssis métalliques (gris foncé) à triple vitrage.

En façade avant, des balcons seraient intégrés dans un large oriel au centre de la composition. L'oriel serait flanqué, de part et d'autre, de terrasses équipées de brise-soleil en bois exotique.

Outre le fait que le dossier ne documente pas l'état des deux maisons vouées à la démolition, la CRMS constate que le projet dérogerait à de nombreuses prescriptions urbanistiques en vigueur.

Par exemple, le dispositif des balcons en façade avant laisserait une hauteur libre insuffisante par rapport au trottoir en pente, soit +/- 1,95 m au lieu des 2,50 m prévus par le RRU (cfr. titre 1, chapitre 3, article 10). D'autres dérogations portent sur la largeur cumulée des balcons et des terrasses, le nombre de parkings prévus, etc.

Par ailleurs, la CRMS constate aussi que la composition générale de la façade serait disproportionnée et peu harmonieuse. Le rez-de-chaussée, traité en sifflet pour suivre la pente de la rue, paraît notamment écrasé et peu qualitatif ; l'oriel et les terrasses s'étendent sur plus des 2/3 de la largeur de la façade, etc.

La Commission demande dès lors de revoir la composition de la façade avant en supprimant un niveau, ce qui permettra d'abaisser la hauteur sous corniche et d'augmenter la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée de manière à répondre au RRU dans la partie la moins élevée.

La valorisation de l'accès aux logements arrière (prévu via une simple grille) créerait aussi une meilleure interface avec le quartier.

La CRMS demande également de limiter au strict nécessaire le nombre de velux (une seule rangée) prévus dans le versant avant.

Maisons en intérieur d'îlot

Le gabarit des maisons unifamiliales situées en retrait du mur mitoyen du parc serait R+2 sous une toiture plate et serait 90cm plus élevé que les hangars actuels. Une batterie de panneaux solaires serait posée en toiture. L'expression architecturale des constructions et leurs matériaux seraient identiques à ceux de l'immeuble projeté à front de rue.

Bien que le projet aurait peu d'impact sur le site classé en raison du talus et de la masse végétale présents à cet endroit du parc, la CRMS estime que la construction des huit maisons projetées ne sera pas sans conséquence sur l'intérieur de l'îlot. En effet, outre la forte densité des logements et les problèmes de voisinage qui risquent de se poser, l'espace commun prévu pour desservir les accès privatifs longerait le mur mitoyen de la parcelle du n°546 de la chaussée de Wavre, tel un couloir exigü, enclavé et peu convivial (bruyant, ombragé, etc.).

L'accès en intérieur d'îlot répond-il par ailleurs aux normes de sécurité en vigueur (quid de l'accès pompiers et autres services de secours, etc.) ?

La CRMS demande dès lors de revoir et d'adapter le programme à la baisse afin de créer de meilleures conditions de logement et requalifier l'intérieur de l'îlot.

Par conséquent, la Commission invite la Commune à ne pas autoriser certaines dérogations sollicitées et à veiller au respect des prescriptions légales en vigueur, ce qui devrait entraîner une refonte partielle de l'ensemble du projet, avant comme arrière.

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

A. VAN LOO

Secrétaire

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S., A.A.T.L. – D.U.

A. de SAN

Présidente f.f.