

**Administration communale
IXELLES
Service Urbanisme
Chaussée d'Ixelles, 168**

B – 1050 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 7/U-3117
N/Réf : AVL/KD/XL-4.15/s.502
Annexe : /

Mesdames,

Objet : IXELLES. Projet de PPAS Boondael – Louis Ernotte.

En réponse à votre lettre du 27 mai 2011, en référence, reçue le 31 mai, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 8 juin 2011, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

Le projet de plan est compris entre la rue Ernotte et la chaussée de Boitsfort au sud. Il se situe aux marches de la commune, à la limite avec la commune de Watermael-Boitsfort. Il concerne un morceau de territoire verdoyant, aux franges de la ville, occupé par des jardins ouvriers et des villas, à proximité de zones résidentielles occupées par des barres de logements sociaux mais aussi de lotissements de villas et d'immeubles à appartements. Les terrains concernés par le PPAS épousent schématiquement la forme d'un triangle très allongé, traversé dans toute sa longueur par la ligne du chemin de fer, bordée de potagers comme c'est souvent le cas. La rue Ernotte est une rue calme, en cul-de-sac. Elle est très arborée et bordée d'un côté de villas du début du XXe siècle qui lui confèrent un certain charme.

Le projet de PPAS

L'objectif du PPAS est de développer sur l'entièreté du site des logements de différents types, s'adressant à différentes catégories de populations, et de favoriser la continuité verte par la création d'un îlot ouvert, connecté avec les logements sociaux du Dries de Watermael-Boitsfort. Les servitudes de passage qui existent depuis la rue Ernotte vers le pont de la chaussée de Boitsfort sont conservées et ont inspiré l'implantation des nouveaux logements en rangées. Au nord du PPAS, une nouvelle passerelle piétonne devrait supprimer à terme le cul-de-sac de la rue Ernotte et faciliter la communication avec l'autre côté du chemin de fer. Dans son état actuel, le projet n'est pas accompagné d'une étude ou d'un rapport d'incidence environnementale.

Le projet se divise en 3 parties principales :

- Les maisons existantes, à 3 ou 4 façades, assez hautes et étroites, édifiées en brique dans un style plutôt pittoresque. Le parti du plan est de conserver ces villas ou, pour celles qui sont en ruine, de reconstruire des villas avec un gabarit réduit. Pour ces maisons sont indiquées des zones à bâtir et des coefficients d'occupation.

- Un ensemble de logements neufs. Afin de conserver une certaine proportion d'espaces verts tout en répondant aux impératifs d'une ville qui se densifie, on a implanté des immeubles assez compacts sur une des dernières zones constructibles de la commune, à l'emplacement des jardins potagers. Du côté plus proche de Boondael, à la pointe de l'îlot et à l'alignement courbe, sont regroupés les logements les plus denses (avec rez-de-chaussée commercial et une crèche) dont le gabarit en gradin (7 à 4 niveaux) diminue vers les logements en rangée moins élevés. Les trois immeubles en rangée, implantés perpendiculairement au chemin de fer, présentent des gabarits permettant soit la juxtaposition d'immeubles à appartements, soit, pour les plus bas, des maisons mitoyennes individuelles. Celles-ci font la transition avec les villas dont l'implantation plus aérée caractérise le restant de la rue Ernotte. Face à ces villas sont prévues des maisons.

- La troisième partie du PPAS, située de l'autre côté du chemin de fer, porte sur l'ancienne école et des bâtiments complémentaires pour lesquels le rapport indique qu'un PU a déjà été octroyé, prévoyant notamment un nouvel immeuble de logements et une crèche.

Avis de la CRMS

La technique de PPAS développée sur les terrains en question est peu habituelle car, pour la plupart des implantations dessinées, le plan ne propose pas une superficie ou un volume capable mais déjà un dessin précis des immeubles, ce qui l'apparente presque à un plan de lotissement. Les bâtiments situés à l'angle de la rue Ernotte et de la chaussée de Boitsfort sont proches des logements en rangée qui les jouxtent et risquent de nuire à leur bon ensoleillement. Les trois barres semblent assez rigides dans ce quartier de villas plutôt bucolique. Bien que la préservation des qualités verdoyantes du site constitue un de ses objectifs, le plan ne comprend pas une étude paysagère, ni pour la situation existante, ni pour le projet. Le projet n'est pas non plus accompagné de coupes permettant de comprendre la forme du paysage ou de vérifier la pertinence des implantations proposées par rapport aux voies de trains situées en décaissé. Le maillage vert semble avoir retenu toute l'attention mais les espaces verts ne sont jamais conçus comme des espaces structurants du projet. Ils sont en grande partie disséminés autour des constructions. C'est dommage pour un plan qui attache une attention particulière à la notion de développement durable et qui traduit cette ambition à la fois de manière assez précise dans ses prescriptions ainsi que dans une série de recommandations pertinentes.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

C.c.: A.A.T.L. – D.M.S. (Mme O. Goossens) et A.A.T.L. – D.U. (Mme V. Henry).