

COMMUNE D'IXELLES
Monsieur Frédéric LETENRE
Secrétaire de la Concertation
Chaussée d'Ixelles, 168
1050 IXELLES

V/réf. : 7B//PU/PC/FF/6.154
N/réf. : AVL/CC/XL-2.423/s.544
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : IXELLES. Rue Kerckx, 50. Démolition d'une maison unifamiliale et de garages, abattage de 5 arbres et construction d'un immeuble résidentiel de 12 appartements avec parking de 12 emplacements.

Demande de permis d'urbanisme - Avis de la CRMS
(Correspondante : Mme P. Cardinal)

En réponse à votre demande du 30 septembre 2013, sous référence, réceptionnée le 3 octobre, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée, en sa séance du 23 octobre 2013 la concernant.

Bien que le projet ait été réétudié en vue de répondre aux objections qui ont été formulées sur sa mouture précédente, pratiquement toutes les remarques émises par la CRMS en 2010 restent d'application : l'emprise au sol du futur immeuble, les travaux de terrassement nécessaires à sa construction et la réduction de l'espace vert existant qui en découlent sont quasi aussi importants que dans le projet antérieur. L'expression architecturale de l'immeuble et son gabarit ne sont pas davantage adaptés au contexte construit dans lequel il doit s'intégrer. Les mêmes préoccupations techniques se posent quant à la stabilité du talus (remblais) qui risque d'être mise en péril par l'ampleur du projet ainsi que les problèmes hydriques qu'il pourrait poser. Sur le plan urbanistique, le projet propose une solution moins satisfaisante que la situation de fait.

La Commission demande donc que le projet soit réétudié en fonction des remarques émises ci-dessous et plaide de toute façon pour le maintien de la maison existante ou pour un projet plus modeste qui s'intègre mieux dans le contexte bâti et qui permette le maintien de la zone verte existante.

Elle souligne également que depuis le précédent examen du projet en 2010, des éléments neufs viennent conforter ses arguments antérieurs, à savoir que le pont de l'avenue de la couronne, emblématique du quartier et situé à proximité directe du projet, fait actuellement l'objet d'une demande de classement et, par ailleurs, qu'un contrat de quartier est actuellement à l'étude pour la zone concernée. Le projet devrait donc prendre en compte ces nouveaux aspects. Sa mise en œuvre ne devrait pas s'inscrire en contradiction avec les objectifs visés.

1. Contexte

L'angle de la rue Kerckx et de la rue Gray est occupé, du côté gauche, par un terrain en forte déclivité en contrebas du pont de l'avenue de la Couronne sur lequel s'est développée une végétation assez dense . Ce terrain de 500 m² est bordé sur sa gauche par une maison qui ferme l'alignement de la rue Kerckx et dont le socle est constitué d'un niveau de garages (3 portes).

Le site revêt aujourd'hui un caractère pittoresque par la maison qui offre des façades à colombages et une importante couronne verte qui surplombe la rue, formée essentiellement par des érables et des merisiers. La maison est en bon état et a conservé ses menuiseries d'origine (châssis à petits bois et caisses à volets). Elle présente 3 façades en raison de son implantation en fin d'alignement et témoigne encore, de ce fait, du paysage de la vallée.

Sa 3^e façade articule correctement la transition du bâti avec le talus. La masse végétale de ce dernier joue un rôle important à proximité de l'ensemble des ponts monumentaux de l'avenue de la Couronne et du chemin de fer et contraste avec le caractère fermé et encaissé de la rue Gray. Sa présence est importante en particulier pour le front dense de maisons (logements à une face) situé en vis-à-vis et que la Commune a récemment rénové (rue Gray, 180-198), d'autant que les espaces verts sont rares dans ce quartier. La masse boisée contribue également à mettre en valeur l'ouvrage d'art exceptionnel qu'est le pont viaduc de l'avenue de la Couronne – lequel fait actuellement l'objet d'une demande de classement auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Les arbres à haute tige sont au nombre de 8 dont 5 merisiers, 1 érable sycomore et 2 frênes communs, de 100 à 150 cm de diamètre.

Le site concerné présente une fragilité toute particulière car il est constitué des remblais de contre-buttagage du pont monumental de l'avenue de la Couronne. La vallée est sensible aux problèmes récurrents d'inondations et l'imperméabilisation de tout espace ouvert crée un nouveau problème pour les maisons en fond de vallée.

Le périmètre dans lequel s'inscrit le projet fait l'objet d'un projet de contrat de quartier actuellement à l'étude et ayant la rue Gray comme axe principal de développement de même que la zone se situant entre les ponts de l'avenue de la Couronne et le pont du Gerموir.

L'objectif du contrat de quartier serait de créer une nouvelle dynamique entre le quartier Flagey et la place Jourdan, via notamment la remise en valeur de l'espace public dans laquelle les talus verdurisés et arborés des deux ponts seraient amenés à jouer un rôle non négligeable, dans la continuité du maillage vert et bleu jalonnant cette zone

2. Projet

Le projet vise la démolition de la maison pittoresque existante et des garages qui lui servent de socle ainsi que l'abattage de 5 (merisiers) des 8 arbres à haute tige situés sur la parcelle voisine pour permettre la construction, sur les deux parcelles, d'un immeuble de 5 niveaux hors sol + 1 sous-sol abritant 12 appartements et un parking de 12 emplacements, soit 1012 m² de logement et 567 m² de parcage, de locaux techniques et de caves.

Cette nouvelle demande tente de répondre aux principales objections formulées en 2010 sur une première mouture du projet et prévoit, dans ce cadre, de conserver 3 des 5 arbres à haute tige existants et d'atténuer le caractère raide et monolithique de la façade précédente par une composition plus verticale intégrant des éléments d'inspiration pittoresque destinés à évoquer la maison démolie.

Le nombre de logements est également revu à la baisse (de 18 à 12) mais paradoxalement, le nombre d'emplacements de parking est augmenté (de 9 à 12). L'emprise au sol du futur immeuble est, quant à elle, légèrement réduite.

3. Avis de la CRMS

a) Densité et espace vert

Le quartier concerné par le projet est une zone déjà très densément peuplée qu'il faut veiller à ne pas densifier à outrance. Dans ce cadre, le maintien de l'entièreté de la zone verte existante constitue un enjeu réel pour le quartier, une respiration qui s'avère indispensable.

Le projet de contrat de quartier dont les esquisses sont disponibles sur le site de la Commune prévoit précisément le maintien de toute la zone verte existante – mais pas nécessairement de la maison qu'il permet de démolir/reconstruire dans le même type de proportions qu'actuellement puisque la parcelle voisine (où se trouvent les arbres) ne serait pas construite.

b) Maison pittoresque existante

Outre le fait qu'elle soit en assez bon état et semble, sur plans, agréable à vivre, l'une des principales qualités de la maison pittoresque existante réside dans le fait qu'elle offre une terminaison intéressante à l'alignement bâti de la rue Kerckx vers le talus du pont. Son style est original et un peu atypique, ce qui lui confère également un certain intérêt.

Toutefois, cela revêt peu de sens de pasticher ce style pittoresque dans un futur immeuble qui serait construit en remplacement.

En d'autres termes, il conviendrait de faire un choix clair entre, soit conserver la maison pittoresque existante, ce qui est souhaitable en raison de sa cohérence par rapport à l'alignement, du point de vue de son gabarit, de son époque de construction, etc., soit, si ce maintien n'est pas envisageable, d'éviter l'esthétique caricaturale « bord de mer » et de veiller à s'intégrer de manière cohérente dans l'alignement en préservant l'espace vert existant.

c) Gabarit et expression architecturale

Malgré une note explicative qui se veut rassurante, la nature du sol (remblais), la forte déclivité du terrain et les questions relatives à la stabilité du talus constituent des facteurs difficiles à maîtriser dans le cadre d'une construction de l'ampleur de celle prévue par le projet : il s'agit de réaliser d'importants travaux de terrassement dans un ouvrage de génie civil du XIXe siècle

On comprend, en effet, que dans un souci de rentabilité, l'ampleur du projet découle de l'effort financier qu'il faudra consentir pour résoudre sur le plan technique les problèmes de stabilisation du talus dans lequel vient s'implanter le futur immeuble. La Commission estime que la problématique devrait être inversée et qu'il conviendrait plutôt d'envisager un projet plus modeste, qui s'intègre mieux dans le bâti existant, qui ne nécessite pas des interventions techniques complexes et coûteuses au niveau de la stabilisation du talus (pieux tangents avec tirants d'ancrage) et qui serait donc viable économiquement sans devoir devenir démesuré pour autant. Un projet plus modeste permettrait également le maintien de l'espace vert, vital pour le quartier.

Pour ce qui concerne la hauteur du futur bâtiment, il faut rappeler que la Commune a refusé ce type de gabarit pour un immeuble situé presque en face, au n°77, qu'il était question de surhausser de 2 niveaux : la commune n'a autorisé l'ajout que d'un seul étage afin de respecter le gabarit de l'alignement. Il serait donc inconséquent d'accepter un gabarit R+4 dans le cadre de ce projet-ci d'autant que cela ne contribuerait pas à mettre en valeur le pont de l'avenue de la Couronne ni les perspectives visuelles vers celui-ci.

Au niveau de l'expression architecturale proprement dite, bien que le nouveau projet essaie d'éviter l'aspect monolithique du précédent (qui proposait une barre horizontale) en introduisant une rythmique de 5 travées et un caractère plus verticalisant, il continue toutefois de présenter un aspect massif et un gabarit trop élevé. Il constitue une masse imposante et hors d'échelle qui contraste fortement avec les petites maisons individuelles de type unifamiliales qui composent le reste de la rue.

D'autre part, la totalité des étages des travées latérales est prévue en saillie. Ces constructions en porte-à-faux sur toute la hauteur de l'immeuble sont inappropriées car elles constituent autant d'obstacles visuels en fond de perspective vers le pont de l'avenue de la Couronne. Ces éléments de type bow-window sont, par ailleurs, totalement étrangers à l'architecture des maisons qui composent le reste de la rue et il convient d'y renoncer (il en va de même des faux colombages).

Il faut également souligner que le traitement du rez-de-chaussée du futur immeuble continue d'être peu satisfaisant étant donné qu'il additionne 3 portes de garage et que l'entrée vers les logements ne bénéficie pas d'une mise en valeur adéquate (petites dimensions). A noter que la façade latérale de l'immeuble, perpendiculaire à la rue Kerckx ne bénéficie pas d'un traitement approprié : elle offre des pans de murs largement aveugles alors qu'elle est censée terminer harmonieusement l'alignement et qu'elle représente la façade la plus vue depuis la rue Gray. Son expression devrait, par conséquent, bénéficier d'un traitement particulièrement soigné.

L'interface de l'immeuble avec la rue s'avère donc peu qualitative et cet aspect est renforcé par la place excessive occupée par le parking dans l'immeuble : sous-sol et moitié du rez-de-chaussée. La présence concomitante de deux parkings s'avère excessive et le projet devrait se limiter à une seule zone de parcage, ce qui permettrait de réduire le nombre de portes de garage en façade. Compte tenu de la nature du sol à cet endroit, il serait plus raisonnable de renoncer au parking souterrain et de ne conserver que quelques places en surface (moyennant dérogation au RRU en ce qui concerne le nombre d'emplacement de parking pour les immeubles neufs).

A noter également que la disposition des logements crée une série d'appartements unifaces, peu qualitatifs, qui sont à tout prix à décourager.

Conclusion

En conclusion, la Commission constate que la nouvelle situation induite par le projet constituerait un réel appauvrissement urbanistique par rapport à la situation actuelle qui offre un espace ouvert et qualitatif par la présence d'un volume de verdure très important à proximité des ponts, dans un quartier fort dense et déjà fort imperméabilisé. La démolition de la petite maison pittoresque et la construction, sur deux parcelles, d'un immeuble imposant et hors d'échelle, dont la présence visuelle serait écrasante dans ce site en forte déclivité, auraient un impact brutal sur le paysage urbain existant et des conséquences sur la minéralisation excessive de la vallée.

La Commission n'est pas favorable au projet. Elle plaide pour le maintien, si possible, de la maison pittoresque existante en raison des qualités qu'elle présente par rapport à l'alignement qu'elle finalise. Si toutefois ce maintien ne s'avère pas envisageable, elle demande que le futur immeuble qui serait construit en ses lieu et place soit nettement plus modeste que celui proposé par le projet actuel et s'intègre mieux dans le bâti existant en terme de typologie, de gabarit, et d'expression architecturale. Le maintien de la zone verte existante est plus que souhaitable à la fois pour conserver une zone d'aération indispensable à ce quartier très densément occupé et dépourvu d'espaces verts et également pour continuer à offrir un contexte propice à la mise en évidence du pont de l'avenue de la Couronne qui constitue un ouvrage d'art remarquable, emblématique pour le quartier et qui fait actuellement l'objet d'une demande de classement.

Par ailleurs, il faut souligner que ce projet s'avère contradictoire avec les grandes options du contrat de quartier actuellement à l'étude pour la zone de l' « entre deux ponts » et qu'il devrait être revu sur base ce celles-ci.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme M. KREUTZ
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Véronique HENRY