

COMMUNE D'IXELLES
Direction de l'Urbanisme
M. LETENRE
Directeur
Chaussée d'Ixelles, 168
1050 BRUXELLES

V/Réf : 7b/pu/PV/FF
N/Réf. : AVL/ah/XL-2.496/s.556
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : IXELLES. Rue du Nid, 2-4-6. Demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition d'un ancien garage pour la réalisation d'un immeuble de logements.
Dossier traité par Mme P. Cardinal

Suite à votre courrier du 28 mai 2014 sous référence, réceptionné le 13 juin, nous vous communiquons les remarques formulées par la CRMS en séance du 25 juin 2014, concernant l'objet susmentionné.

Le dossier concerne un ancien garage construit dans les années 1960 et aujourd'hui transformé en salle de vente et galerie d'art. L'immeuble est situé en face et compris dans la zone de protection de la crèche « le Nid » réalisée en 1911 selon les plans de l'architecte Fernand Symons et classée comme monument. Il est mitoyen à l'Institut Cardinal Mercier datant de l'entre-deux-guerres et marqué par une façade assez monumentale. La présence de ces équipements confère à la rue - dont les fronts bâtis sont dominés par des façades en briques et pierre - une échelle et un caractère particuliers.

La demande vise à réaliser un immeuble de logement de 4 étages comprenant 14 appartements dont le rez-de-chaussée serait entièrement occupé par deux garages ainsi que par des locaux communs et des locaux de service.

La CRMS approuve le remplacement de la construction existante par du logement. Cependant, pour mieux intégrer le nouvel immeuble au contexte de la rue du Nid et pour préserver les perspectives sur et depuis le monument classé situé en face, la Commission préconise de prévoir une autre utilisation du rez-de-chaussée et de revoir l'architecture de la façade avant. Concrètement, elle propose de :

- ***ne pas affecter la totalité du rez-de-chaussée au parking***, pour éviter le caractère trop fermé de la façade du rez-de-chaussée. Selon les plans, cette façade serait composée de lamelles de bois verticales et de claustras, ce qui ne garantit pas une bonne interface avec la rue et n'exprime pas de manière adéquate la fonction de logement.
S'il était réellement indispensable de prévoir un garage, il devrait être réalisé en sous-sol (moyennant un cuvelage). Toutefois, la Commission remarque que le quartier est très bien desservi par les transports en commun, ce qui rend le besoin de parkings privés moins contraignant.

- **augmenter la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée et revoir l'expression des deux niveaux inférieurs** : en raison de son aménagement en garage, le rez-de-chaussée est exagérément bas de plafond et n'atteindrait pas 2,8m de hauteur (ce qui est inférieur à la hauteur réglementaire). Outre son caractère fermé, cette disposition donnerait à la façade un effet écrasant encore accentué par les balcons en porte-à-faux du 1^{er} étage, peu adapté à l'échelle de la rue, et complique les raccords avec les façades mitoyennes. Le projet devra être revu sur ce point (cette modification s'impose de toute façon, indépendamment de la fonction que l'on réservera au rez-de-chaussée). Dans ce cadre, il serait opportun de remplacer les balcons en saillie du premier étage par des portes fenêtres avec garde-corps, comme dans les immeubles haussmanniens.
- **Dans un même objectif de cohérence, rythmer différemment la façade des étages** : ne serait-il pas envisageable d'exprimer l'organisation des logements par des balcons individuels en remplacement des terrasses filantes prévues actuellement devant plusieurs appartements différents.
- Selon les plans, le parement de façade est prévu en briques gris clair. **La CRMS demande d'opter pour un matériau qui soit mieux adapté au contexte de la rue, comme par exemple, des briques rouges.**

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-Président

c.c. BDU-DMS : Th. Wauters,
BDU-DU : Fr. Timmermans, M. Briard