

COMMUNE D'AUDERGHEM
Urbanisme
Monsieur A. LEFEBVRE
Echevin de l'Urbanisme
Rue Emile Idiers, 12
1160 BRUXELLES

V/Réf : RR/28072003/4/1148 (corr. : R. ROGIERS)
N/Réf. : AVL/CC/AUD-2.52/s.367
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : AUDERGHEM. Avenue Pré des Agneaux, 35-41. Construction d'un immeuble à appartements.

En réponse à votre lettre du 17 mars sous référence, réceptionnée le 21 mars 2005, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 6 avril 2005 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les remarques suivantes.

Interrogée en sa séance du 30/05/2001 sur un premier projet concernant cette même parcelle, la Commission royale avait émis à son encontre un avis nettement défavorable, en raison notamment de son programme excessif et du préjudice qu'il causerait aux perspectives vues au départ et vers le site classé de la cité-jardin *Floréal* (dans la zone de protection duquel la parcelle se situe). Les griefs qui motivaient cet avis portaient sur l'importance exagérée du parking (21 emplacements pour 8 appartements + 1 commerce), le gabarit excessif du futur immeuble (R+3) et des pans de toiture devenus résiduels sous l'émergence du 3^{ème} étage, la sur-occupation de l'intérieur de l'îlot (sur une profondeur de 41 mètres), les débordements en façade avant (70 cm) par rapport à l'alignement et la médiocre qualité des matériaux mis en oeuvre.

En regard des plans actuels, la Commission se félicite de constater la prise en compte, par les auteurs de projet, de certaines de ses remarques antérieures.

Ainsi, l'utilisation de matériaux de meilleure qualité (menuiseries en bois notamment) est envisagée tandis que les débordements en façade sont limités (balcons) et que l'occupation de l'intérieur d'îlot est revue à la baisse (abandon de la surface commerciale initialement prévue au rez-de-chaussée).

Bien que le nombre d'emplacements de parking ait été réduit, la Commission souligne que ce nombre pourrait l'être encore davantage en raison de l'importante reprise en sous-œuvre que celui-ci nécessite au-delà des fondations du nouvel immeuble. Ne pourrait-on raisonnablement se limiter à 1 emplacement par logement, soit 8 places au lieu des 11 actuellement projetées ? Est-il par ailleurs nécessaire de donner accès au sous-sol à partir d'un escalier aménagé au centre du jardin, tel que prévu ? La CRMS n'encourage pas ce parti.

Par ailleurs et bien que la Commission préconisât, dans son premier avis, un programme R+2 avec respect de la typologie de toiture à double pan (généralisée dans le quartier à l'exception de quelques R+3), les plans continuent de prévoir un 3^{ème} étage entamant très largement les deux versants de toiture. La Commission n'est pas favorable à ce parti.

Elle souligne que le gabarit du futur immeuble, bien plus élevé que les bâtiments qu'il remplace, est également disproportionné par rapport aux maisons R+1 contiguës (sises aux n°29-31 et 33) et déjà écrasées par le gabarit de l'immeuble situé à leur droite (n°25-27).

Afin de conserver au quartier son homogénéité actuelle et un meilleur équilibre de gabarit en regard des maisons R+1 mitoyennes mais aussi face à la cité-jardin classée, la CRMS réitère la remarque émise sur ce point dans son premier avis et plaide en faveur d'une typologie R+2 réellement effective.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

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