

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
Monsieur F. TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 – BRUXELLES

V/réf. : 04/pfd/159972
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.1778/s.367
Annexes : 16 plans + 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rues du Damier/aux Choux/du Canon. Construction d'un immeuble de 107 logements comprenant un parking souterrain de 50 emplacements.
Demande de permis d'urbanisme.

En réponse à votre courrier du 8 mars, sous référence, réceptionné le 11 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 l'avis suivant.

Pour mémoire, la Commission examinait, en sa séance du 8 septembre 2004, un premier projet de construction concernant cette même parcelle. Dans l'avis favorable sous réserve qu'elle avait émis à cette occasion, elle se réjouissait de la reconstruction de logements à cet endroit tout en approuvant l'option d'implantation choisie et la création conjointe d'un grand jardin central.

En regard de l'inscription de la parcelle en Z.I.C.H.E.E. et de sa proximité avec le site classé de la place des Martyrs, la C.R.M.S. demandait néanmoins de réétudier le gabarit du nouveau complexe excédant de 3 niveaux les normes autorisées par le P.P.A.S. et émergeant du skyline de la place classée.

Afin de répondre à cette réserve de la CRMS, les auteurs de projet proposent aujourd'hui de nouveaux plans dans lesquels ils réduisent la hauteur du complexe en supprimant un étage de même que les tourelles d'angle qui constituaient les éléments les plus émergeants du premier projet.

Bien que cet élément soit favorable à la perception du site classé, la Commission déplore que cette réduction en hauteur ait été compensée par une emprise au sol accrue du complexe, réalisée au détriment du jardin central qui se trouve désormais nettement réduit : deux ailes à gradins sont en effet ajoutées le long de la rue du Damier, sur la surface initialement destinée au jardin. D'un premier projet en « U » largement ouvert sur l'extérieur par un espace vert, le projet a évolué vers un complexe en forme de « C » beaucoup plus fermé et ramassé sur lui-même. Le jardin central n'est presque plus perceptible de l'extérieur. La qualité urbanistique et architecturale du projet s'en trouve fortement dévalorisée au profit de logements dont les qualités seront lourdement handicapées par le vis-à-vis du parking de l'ancien *Innovation*.

La Commission n'encourage pas ce parti nettement moins favorable à la revalorisation du quartier. Elle s'interroge sur la nécessité d'augmenter à ce point l'emprise au sol du complexe (1.740 m² au lieu des 1.473 m² initiaux) et regrette que le projet ait gagné en ambition et en complexité plutôt que d'être légèrement revu à la baisse. En effet, le nombre de logements a encore augmenté : aux 100 appartements prévus au départ succède un projet de 107 logements, tandis que la surface habitable passe de 12.115 m² à 12.579 m² dans le projet actuel.

La Commission invite donc les auteurs du projet à poursuivre leur étude dans le sens d'un compromis optimal entre :

- la conservation de la qualité urbanistique du premier projet - notamment par le maintien du plan d'implantation initial (en « U ») et du grand jardin central
- et l'adoption d'un gabarit respectueux du site classé voisin.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S.