

VILLE DE BRUXELLES
Département Urbanisme
PLAN ET AUTORISATIONS
Madame G. SCHILLEBEECKX
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : 91A / 05 (correspondant : M. DESREUMAUX)
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1872/s.385
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : BRUXELLES. Rue de l'Abattoir, 30-48. Réaffectation en logements de l'immeuble à front de rue et suppression d'anciens ateliers désaffectés ; réaménagement de l'intérieur d'îlot avec construction de 5 maisons d'habitation. Demande de la Commission de Concertation.

En réponse à votre lettre du 17 janvier 2006, sous référence, réceptionnée le 24 janvier, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 8 février 2005, concernant l'objet susmentionné.

Situé à proximité directe de la tour à plomb, le projet concerne la démolition d'anciens ateliers désaffectés, la construction de cinq maisons unifamiliales mitoyennes en intérieur d'îlot, la transformation d'un immeuble existant en immeuble de logement avec rez commercial, le réaménagement de l'intérieur de l'îlot et la construction d'un parking sous-terrain en extension du parking autorisé par le permis 038S/03 (délivré le 05/04/2005) concernant les parcelles voisines.

La Commission constate que le projet sur lequel elle est interrogée s'inscrit dans un programme de réaménagement plus global de l'îlot pour une partie duquel un permis d'urbanisme a déjà été délivré. Etant donné le lien entre les deux parties du projet (parking commun, parti architectural similaire, etc.) et la contiguïté des parcelles qu'elles concernent, la Commission ne comprend pas la raison pour laquelle son avis n'a été sollicité que sur la deuxième partie du programme et non, selon toute logique, sur sa totalité. Elle le déplore d'autant que le premier volet du projet n'est quasi aucunement documenté dans la demande actuelle et que ces lacunes ne permettent donc pas d'évaluer la pertinence et la cohérence du projet global en pleine connaissance de cause.

Par ailleurs, sur base des photos prises sur les lieux par le membre de la CRMS chargé de l'instruction du dossier, la Commission constate que des bâtiments industriels, non dépourvus d'intérêt, occupent les parcelles concernées par le premier volet du projet global. La Commission s'interroge sur le sort de ces bâtiments dans le futur projet.

En ce qui concerne la partie de projet sur laquelle elle est ici interrogée, la Commission émet surtout des remarques et recommandations sur l'aménagement des 5 maisons unifamiliales prévues dans l'intérieur de l'îlot (blocs 3, 4, 5, 6, 7). Quatre maisons (blocs 4, 5, 6 et 7) sont prévues le long du mur de soutènement de la tour à plomb, dont l'accès principal est prévu côté rue de l'Abattoir, via la traversée de l'intérieur de l'îlot. Prévu pratiquement en face, la 5^{ème} maison unifamiliale (bloc 3) aura précisément l'essentiel de ses vues orientées vers les entrées et espaces de vie des 4 premières maisons.

Outre les questions urbanistiques que cela soulève, la Commission estime qu'une occupation en logement, aussi dense, en intérieur d'îlot et dans une telle promiscuité n'est pas propice à la vie privée et au confort de vie. A ce titre, l'abandon du bloc 3 permettrait d'aérer considérablement l'îlot et de préserver la privacité des 4 autres maisons à la place de les confiner en fond de parcelle.

Par ailleurs, la Commission estime regrettable d'organiser l'accès à ces maisons à partir de la rue de l'abattoir et via la traversée de toute la parcelle. Afin de conserver le caractère privé des espaces de vie débouchant sur l'intérieur de l'îlot et, toutefois, si l'organisation parcellaire du pâté de maisons le permet, la Commission estime que l'accès aux 4 futures maisons devrait idéalement se faire par leur autre façade (actuelle façade arrière), via le passage longeant le mur de soutènement de la tour à plomb. Cela permettrait de concentrer les espaces privés du côté de la façade en intérieur d'îlot et de reléguer les fonctions moins intéressantes et publiques de la maison du côté de la façade la moins exploitable (face au mur de soutènement).

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

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