

COMMUNE D'AUDERGHEM
Urbanisme

Monsieur A. LEFEBVRE

Echevin de l'Urbanisme

Rue Emile Idiers, 12

1160 BRUXELLES

V/Réf : MF/4/07

N/Réf. : AVL/CC/AUD-2.52/s.409

Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : AUDERGHEM. Avenue Pré des Agneaux, 35-41.

Construction d'un immeuble à appartements. Modification du permis en cours de chantier.

(Dossier traité par Julie Bayot)

En réponse à votre lettre du 8 mars 2007, sous référence, réceptionnée le 13 mars, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 21 mars 2007 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les **remarques** suivantes.

La Commission s'est déjà prononcée à deux reprises sur ce projet.

Après un avis défavorable émis en séance du 30/05/2001, motivé par le programme excessif du projet et l'expression inappropriée du futur immeuble, elle a examiné, en séance du 06/04/2005, une seconde mouture du projet. Celle-ci présentait un certain nombre d'améliorations par rapport aux plans initiaux : réduction du nombre d'emplacements de parking (de 21 à 11), diminution de l'emprise au sol, réduction des débordements en façades, utilisation de matériaux de meilleure qualité, etc.

Cependant – et bien que la Commission préconisât déjà 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), le deuxième projet continuait de prévoir un 3^e étage entamant très largement les deux versants de toiture. La Commission avait donc réitéré sa réserve sur cet aspect du projet et souligné que le gabarit du futur immeuble, bien plus élevé que les bâtiments qu'il remplace, était 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 avait donc renouvelé sa remarque émise sur ce point dans son premier avis et plaidé en faveur d'une typologie R+2 réellement effective.

La nouvelle demande soumise à l'examen de la Commission concerne la modification, en cours de chantier, du permis octroyé – lequel autorise, dans les grandes lignes, la deuxième mouture du projet telle qu'elle a été examinée par la Commission en 2005.

Cette demande de modification de permis est motivée par la découverte, en sous-sol, de massifs enterrés dont le dégagement n'est pas prévu au budget. La présence de ces massifs a pour conséquence l'obligation de réduire la longueur de la rampe d'accès au parking et la possibilité de récupérer un peu de surface au rez-de-chaussée de l'immeuble, mise à profit pour repenser le programme à ce niveau : au lieu des 2 appartements 2 chambres prévus initialement, la nouvelle demande envisage une réorganisation du rez en un appartement 1 chambre, un studio et un appartement 3 chambres.

L'expression architecturale de l'immeuble est également revue : les divisions des châssis sont supprimées, de nouveaux garde-corps continus sont placés en façade arrière, certaines baies ont été agrandies ou ajoutées, etc. Quant au gabarit R+3, il s'exprime davantage à travers l'aménagement de grands chiens assis et lucarnes plutôt que des massifs de maçonneries.

En ce qui concerne l'expression architecturale de l'immeuble, prévu en vis-à-vis de la cité-jardin classée, la CRMS observe que les châssis avec divisions sur lesquels le permis a été octroyé par la Commune sont très nettement préférables à la proposition actuelle. Elle n'encourage pas davantage les lucarnes et chiens assis en toiture ni les garde-corps courant sur toute la longueur de la façade arrière. ***Elle demande donc de s'en tenir au permis octroyé sur ce point et se prononce défavorablement sur la nouvelle proposition.***

Quant au gabarit du futur immeuble, elle ne peut que regretter la hauteur autorisée par le permis en dépit des nombreuses remarques circonstanciées qu'elle a formulées à ce sujet dans ses précédents avis

En ce qui concerne la réorganisation du rez-de-chaussée, la Commission est défavorable à l'aménagement du studio tel que proposé, en raison de l'inconfort et des conditions d'occupation médiocres qui vont résulter de son implantation : vues donnant uniquement sur la rue, au niveau du rez-de-chaussée (manque de privacité en raison du passage devant les fenêtres). Elle déconseille, par ailleurs, la localisation des chambres à coucher à rue, au niveau des rez-de-chaussée en raison des désagréments évidents qui en résultent (bruit, passage, etc.).

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. (Sam Plompen)/ A.A.T.L. – D.U.