

Commune de SAINT-GILLES
Madame Martine Wille, Bourgmestre f.f.
Place Maurice Van Meenen, 39
B – 1060 BRUXELLES

V/Réf : 22353/2007-023
N/Réf : AVL/CC/SGL-2.226/s.421
Annexe : /

Bruxelles, le

Madame,

Objet : SAINT-GILLES.Rue Blanche, 25-27. Démolition / reconstruction de l'immeuble situé en fond de parcelle. Demande de permis d'urbanisme
(Correspondant : Mme Ferreira da Silva)

En réponse à votre lettre du 26 septembre 2007, sous référence, reçue le 1^{er} octobre, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 17 octobre 2007, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un bien datant d'avant 1932 (inscrit au projet d'inventaire du patrimoine monumental) à savoir une ancienne conciergerie, située en fond de parcelle et affectée au logement. Elle porte sur la démolition de cette petite construction existante et son remplacement par un nouvel immeuble d'habitation, plus volumineux, doté d'un parking de 12 emplacements répartis sur deux niveaux dont un en sous-sol, se prolongeant sous le jardin.

La Commission observe la piètre qualité de cet intérieur d'îlot résultant d'interventions successives, réalisées au coup par coup et de manière non concertée. Il se compose essentiellement d'une imbrication de zones de stationnements et de box de parking dont le nombre et la fréquentation rendent les conditions d'occupation de l'îlot particulièrement peu conviviales.

En l'occurrence, si le projet faisant l'objet de la présente demande tend à augmenter encore davantage la quantité de parkings et donc la fréquentation automobile à l'intérieur de cet îlot, il a également pour désavantage de faire disparaître un petit bâtiment de caractère, qui présente une qualité architecturale évidente, un état de conservation jugé satisfaisant et qui a encore toute sa raison d'être : il entretient toujours un rapport cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal – un très bel hôtel de maître – dont il est la dépendance. Cette démolition se fera au profit d'une nouvelle construction peu qualitative (le rez-de-chaussée est un parking) dont la seule motivation semble résider dans la volonté de créer des places de stationnement automobile supplémentaires. Le vis-à-vis qu'il constituera pour l'hôtel de maître hypothéquera les qualités d'occupation de celui-ci.

Outre cet aspect, ***la Commission observe également que l'aménagement des parkings en sous-sol suppose la perte d'une zone perméable très importante*** : aux 145 m² construits au sol pour le futur bâtiment (au lieu des 54 m² au sol de la conciergerie actuelle) s'ajoute une superficie d'environ 245 m² de parkings réalisés sous le jardin actuel.

La Commission ne cautionne pas cette option du projet et s'interroge, par ailleurs, sur sa conformité avec les prescriptions urbanistiques en vigueur en la matière (RRU).

En tout état de cause, la Commission observe que l'ensemble de l'îlot concerné, dont l'occupation et le traitement architectural actuels sont médiocres, possède un grand potentiel d'occupation largement sous-utilisé et qu'il faudrait absolument revaloriser et exploiter de manière plus rationnelle et concertée.

Elle estime, dans ce sens, qu'il convient de ne plus procéder à des interventions au coup par coup mais ***qu'il est urgent d'entamer une réflexion d'ensemble sur le traitement et l'utilisation de cet intérieur d'îlot dans sa globalité (PPAS)***. Outre une exploitation plus rationnelle de l'espace, cette réflexion devrait également déboucher sur des conditions d'occupation de l'îlot, plus conviviales et favorables que celles que l'on connaît aujourd'hui. Ne pourrait-on envisager d'y développer par exemple un concept d' « éco-îlot » comme cela se fait déjà à Bruxelles, non loin de là ? La Commission demande à la Commune de favoriser cette piste de réflexion.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

G. STEGEN
Vice-Président

C.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Michèle KREUTZ
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Françoise REMY