

**Ville de BRUXELLES**  
**Monsieur D. de SAEGER**  
**Commission de Concertation**  
Boulevard Anspach, 6

**B – 1000 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 3T/09 (corr. M. A. Kontossis)  
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.1349/s.464  
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rues Terre-Neuve, des Ursulines et de la Roue.  
Construction d'un ensemble de bureaux comprenant des logements, une crèche et un commerce.

En réponse à votre lettre du 22 septembre 2009, en référence, reçue le 25 septembre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 7 octobre 2009, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé les remarques suivantes.

Partiellement compris dans la zone de protection du Collège Saint-Jean Berchmans, l'îlot actuel, de forme triangulaire, borde la partie aérienne de la Jonction Nord-Midi. Il est actuellement occupé par un immeuble de bureaux (R+7 dont 2 niveaux en recul) qui présente une façade rue des Ursulines et une façade à l'angle des rues Terre-Neuve et de la Roue. Un garage et une station essence occupent les angles (R+1 ou +2). L'ensemble est vide.

Le projet prévoit de réaliser un bâtiment de bureaux (R+9 et 3 niveaux en sous-sol) implanté le long de la rue des Ursulines, face à la Jonction. A l'arrière de l'îlot, un bâtiment de trois niveaux comporterait un commerce au rez-de-chaussée ainsi qu'une crèche et trois logements aux étages sous une toiture verdurisée. L'ensemble de ces fonctions seraient séparées de l'immeuble de bureaux par deux encoches ouvertes sur les rues de Terre-Neuve et de la Roue.

La CRMS émet les remarques suivantes sur le projet :

- Elle s'interroge sur l'opportunité de construire un nouvel immeuble de bureaux aussi élevé dans un quartier de Bruxelles déjà saturé en bureaux. L'opération de démolition/reconstruction donnerait lieu, en effet, à une augmentation de 20% de la surface actuelle affectée aux bureaux alors que les bureaux admissibles au 30/04/09 présentent un solde négatif pour la zone dans laquelle l'îlot est compris.

***La CRMS demande à la Ville de veiller au respect de la mixité dans ce quartier déjà fragile.***

- Suite à l'abrogation le 17 juin 2005 du PPAS couvrant cette zone, le projet reprendrait l'ancien alignement de la rue Terre-Neuve.

***La CRMS n'émet pas d'objection sur la modification de l'alignement de la rue qui retrouvera ainsi ses caractéristiques originelles (largeur de voirie et gabarits).***

***Un tel parti contribuera à la réparation du tissu urbain qui est en cours, ce qui est positif.***

- Si l'immeuble bas, projeté à l'arrière de l'îlot, respecte les gabarits environnants, la CRMS estime que le nouvel immeuble de bureaux (R+9), en arrière-plan (côté Ursulines), constituerait une nuisance pour le voisinage bâti. ***Elle demande que le gabarit de l'immeuble ne dépasse pas celui du bâtiment existant et de revoir, en conséquence, tant le gabarit que les affectations des deux volumes pour limiter au maximum l'impact du projet dans le quartier.***

***La Commission demande également de soigner le traitement des abords et d'assurer une bonne visibilité des entrées, en particulier celle des logements (prévoir l'entrée en façade avant et pas de manière confidentielle).***

- En ce qui concerne l'expression architecturale des façades et le choix des matériaux (pierre naturelle, bardage en aluminium, murs rideaux, panneaux en verre opaque, allèges métalliques, ventelles métalliques, garde-corps en verre, châssis en aluminium, etc.), la CRMS estime que le projet ne fera que contribuer au chaos urbanistique du quartier.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f.f.

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme S. Valcke); A.A.T.L. – D.U. (M. Fr. Timmermans).