

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

V/réf. : D.U. : 04/PFD/278046  
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.2205/s.489  
Annexes : /

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue des Tanneurs, 89. Construction d'un immeuble de 4 logements sociaux et d'un local associatif. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.  
(Dossier traité par S. De Bruycker)

En réponse à votre lettre du 4 novembre 2010 sous référence, reçue le 8 novembre, nous avons l'honneur de vous communiquer **les remarques** émises par notre Assemblée, en sa séance du 17 novembre 2010, concernant l'objet susmentionné.

Entre 1970 et 1974, le Foyer bruxellois a procédé à la construction des immeubles de logements sociaux dits de « La Querelle » dans le quartier des Marolles. La construction de ces immeubles a engendré la démolition d'un ancien immeuble d'angle au coin de la rue des Tanneurs et de la rue de la Querelle. Celui-ci n'a jamais été reconstruit. La demande porte sur la construction d'un immeuble de 4 logements sociaux et d'un local associatif sur cette parcelle d'angle. Celle-ci est comprise dans la zone de protection du complexe des Archives de Bruxelles, situé rue des Tanneurs, 57-71 et classé comme ensemble par arrêté du 13/12/2001.

La volonté du projet est de s'intégrer dans les gabarits variés qui entourent la parcelle en tablant sur un enchaînement de volumes de différentes hauteurs :

- un bloc gauche de type R+2, abritant au rez-de-chaussée des locaux communs (local poubelles, locaux de rangement, locaux techniques, compteurs, etc.) et un seul logement au 1<sup>er</sup> étage,
- un bloc de droite de type R+3+T abritant un local associatif au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages,
- une cour (espace semi-public) à ciel ouvert séparant les deux blocs, comprenant un espace vélos ainsi qu'une circulation à l'air libre vers une petite plate-forme au 1<sup>er</sup> étage distribuant les accès aux logements.

**La Commission constate que le rendement du projet est faible** par rapport au terrain utilisé et aux moyens déployés : 4 logements et 1 espace associatif créés sur une superficie au sol de plus de 200 m<sup>2</sup>. Elle estime que **le projet gagnerait à être simplifié et rationalisé de manière à optimiser l'utilisation de l'espace disponible.**

**La Commission estime, d'autre part, que la forme des volumes à construire ne garantit pas un raccord harmonieux avec le tissu existant et que l'emplacement du bloc à l'angle des deux rues, de par son rôle d'articulation, devrait bénéficier d'une attention plus particulière de ce point de vue.** Elle observe, notamment, que les balcons situés sur l'angle tendent à déstructurer la forme de l'immeuble sur sa face la plus stratégique et à l'handicaper, de ce fait, dans son rôle d'articulation. La liaison du bloc de gauche avec le bâtiment voisin est également mise à mal par la présence d'une terrasse à cet endroit, laquelle crée une rupture et non une liaison entre les deux immeubles.

Quant à la toiture à petits versants de l'immeuble d'angle qui s'efforce de respecter le PPAS en vigueur, elle offre également une typologie et des raccords avec les autres parties de toitures peu satisfaisants ainsi que des proportions fort inélégantes qui ne contribuent pas à renforcer la structure de l'angle.

**Enfin, la Commission estime que le rez-de-chaussée du bloc gauche induit une interface assez pauvre avec l'espace public:** le socle de l'immeuble est, en effet, composé d'une partie massive, fermée, destinée au stockage des containers à déchets ménagers ainsi que des locaux de rangement, etc. Ce soubassement opaque, se déployant sur près de 15 mètres, offre une relation peu qualitative de l'immeuble de logements avec la rue et crée une zone d' « insécurité » (même s'il doit être agrémenté d'une fresque).

**A l'inverse, le rez-de-chaussée totalement vitré du bloc de droite confère une base d'aspect fragile à l'immeuble d'angle qui lui donne l'impression de « flotter » et ne permet pas d'asseoir correctement l'articulation des deux rues.** Ce parti est peu satisfaisant de ce point de vue et **il conviendrait de rendre ce socle plus solide et structuré.**

L'espace semi-public et la circulation en plein air vers les logements risque, par ailleurs, de s'avérer problématique du point de vue de la sécurité et difficiles à gérer.

La Commission invite le demandeur à pousser plus loin la réflexion sur les différents aspects soulevés ci-dessus et à étudier une solution à la fois plus raisonnable et mieux adaptée au contexte.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme S. Valcke  
- A.A.T.L. – D.U. : M. S. De Bruycker  
- Concertation de la Ville de Bruxelles