

VILLE DE BRUXELLES
M. M. MICHIELS
Département Urbanisme
Plans et autorisations
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

V/Réf. : 46P/12
N/Réf. : AVL/ah/BXL-2.2298/s521
Annexe : 1 dossier comprenant 4 plans

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue du Pâturage, 42. Demande de permis d'urbanisme portant sur la construction d'un immeuble de logements. Demande d'avis de la Commission de Concertation.
(Dossier traité par Mme W. Van Asch)

En réponse à votre courrier du 22 mai 2012 sous référence, réceptionné le 1^{er} juin dernier, nous vous communiquons les **remarques** formulées par notre Assemblée en séance du 13 juin 2012, concernant l'avis mentionné sous rubrique.

La CRMS ne s'oppose pas à la construction de logements à cet endroit mais elle demande d'adapter le projet à la situation urbanistique et au relief particulier du terrain, ce qui n'est pas le cas dans la demande actuelle. La parcelle prolonge à la fois le front bâti existant de la rue du Pâturage et est mitoyenne à l'ensemble classé de la ferme Den Bels, dont le verger est une zone non constructible. L'immeuble devra créer une bonne transition entre ces deux strates urbanistiques. A cette fin, la CRMS demande :

- de traiter le pignon qui donne vers le site de manière à atténuer son impact visuel, tant sur le site classé que par rapport à l'espace public ;
- d'améliorer l'interface entre la façade du rez-de-chaussée et la rue.

Enfin, la CRMS préconise de revoir le dispositif en plan pour améliorer les qualités de vie du logement prévu au -1 en évitant sa situation semi-enterrée en dessous du niveau de parking.

La demande vise la construction d'un immeuble de six logements dans la zone de protection de et mitoyens à la ferme Den Bels et son verger, classés comme monument, (arrêté du 1/04/2010). Pour rappel, ce site – qui est un des derniers témoins du passé rural de Neder-Over-Heembeek – est destiné à accueillir le nouveau centre de quartier ainsi qu'une ferme pédagogique pilotée par la Ville de Bruxelles. ***La CRMS demande à la Ville d'assurer une bonne coordination entre ces deux projets.***

A l'ouest, le terrain jouxte l'ancien verger de la ferme qui subsistera comme zone non constructible. Force est de constater que les plans actuels ne tiennent pas compte de cette particularité et développent l'immeuble comme une construction entre mitoyens. **La CRMS demande d'adapter le projet sur ce point de manière à assurer une meilleure transition entre le front bâti des maisons récentes et le caractère 'champêtre' de l'ancienne ferme.**

A cette fin, le mitoyen devra soit être conçu comme une troisième façade (avec recul de 1m90 par rapport à la limite parcellaire), soit traité de manière à en réduire l'impact visuel par rapport au site et à la rue (par exemple au moyen de plantes grimpantes). Les plans actuels ne précisent pas l'aspect du pignon. Pourtant, cet aspect est d'autant plus important que la limite parcellaire est tracée en oblique par rapport à l'alignement, ce qui augmente l'impact visuel du pignon.

La façade avant de l'immeuble projeté doit également être améliorée. Pour des raisons esthétiques et de durabilité, les châssis en pvc devront être remplacés par des profils métalliques ou en bois. Au niveau du rez-de-chaussée, la façade devra assurer une meilleure interface avec la rue. Comprenant l'entrée, les jours du local vélo et deux portes de garage, la façade telle que dessinée ne contribue pas à la mise en valeur du site classé, ni à celle de l'espace public. L'installation de deux portes de garage serait d'ailleurs exagérée par rapport au nombre d'emplacements prévus. L'aménagement en oblique d'une des deux portes de garage, répond uniquement à des raisons fonctionnelles et ne constitue pas de plus-value sur le plan architectural. La CRMS demande de se limiter à une porte de garage.

Enfin, il est regrettable que les plans n'exploitent pas davantage la déclivité du terrain et la proximité du jardin classé. L'aménagement d'un appartement semi-enterré prévu au -1 à l'arrière de l'immeuble, créerait en effet des mauvaises conditions de vie. Non seulement, cet appartement serait accessible à travers le garage et par la façade arrière, mais il serait également situé en dessous du niveau de parking (nuisances dues aux voitures nonobstant l'isolation acoustique prévue et en raison de l'accès via le jardin). Au niveau de la façade, il donnerait sur une cour anglaise, la vue depuis le living sur le jardin serait donc encombrée par un mur de soutènement et par l'escalier qui descend depuis le rez-de-chaussée. **La CRMS préconise dès lors de revoir les plans et d'organiser plutôt un logement au rez-de-chaussée, en contact direct avec le jardin et, si possible, avec la rue.**

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-Président

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