

S.P.R.B. - B.D.U. - D.U.
Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué

Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 12/pfd/493121
N/réf. : AVL/ah/MSJ-2.182/s.547
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Avenue Jean Dubrucq, 237. Demande de permis d'urbanisme portant sur la construction d'un immeuble à appartements.
Dossier traité par Mme I. Vandencruyce

En réponse à votre courrier du 4 décembre 2013 sous référence, nous vous communiquons les **remarques** formulées par notre Commission en sa séance du 18 décembre 2013, concernant l'objet susmentionné. ***Elle encourage la construction du bâtiment d'angle mais propose d'aménager la zone d'entrée à l'alignement et de la fermer par une façade en dur. Elle préconise aussi le respect des dispositions du RRU en termes d'occupation du sol.***

Le périmètre d'intervention du projet concerné est partiellement compris dans la zone de protection des anciens magasins et dépôt Besse (Meli) sis 122, rue de l'Escaut, classé comme monument par arrêté du 23/01/1997. Le projet s'inscrit au PRAS en zone mixte.

La demande émane de la SDRB et vise la construction d'un immeuble à appartements à l'angle de l'avenue J. Dubrucq et de la rue de l'Escaut, réalisé selon les principes de l'écoconstruction (bâtiment passif - 15 KW/h/m²). Le programme comprend 13 logements ainsi qu'un nombre égal d'emplacements de parkings souterrains. Son expression architecturale, et en particulier le choix des matériaux, fait référence au bâtiment récent qui lui fait face, de l'autre côté de l'avenue. Le gabarit R+3 / R+4 du bâtiment projeté s'intègre adéquatement dans le tissu urbain environnant.

La construction de la parcelle d'angle constitue un élément positif car elle complètera l'îlot à un endroit particulièrement stratégique. Par rapport au monument classé, le projet contribue à achever la réalisation du front bâti de la rue de l'Escaut, favorisant ainsi la bonne intégration des dépôts Meli dans le tissu urbain. L'examen du projet relève donc d'un examen urbanistique plutôt que patrimonial. Dans ce cadre, il appelle les remarques suivantes :

Selon les plans, la zone d'entrée, assortie d'un espace de rangement pour vélos, est prévue à l'angle du rez-de-chaussée en retrait de l'alignement. Elle est conçue comme une zone

couverte / ouverte délimitée par des claustras et des grilles métalliques, accessible par une rampe ainsi qu'un escalier.

Pour assurer une bonne lisibilité du bâtiment d'angle et pour améliorer l'interface du rez-de-chaussée avec l'espace public, la zone d'entrée devrait être aménagée à l'alignement, et devrait être délimitée par des façades composées de pleins et de vides. L'aménagement en décrochement prévu par le projet est fermement déconseillé tant du point de vue architectural qu'en raison des problèmes de gestion, d'entretien et de sécurité qu'il soulève.

L'étage en sous-sol occuperait la quasi-totalité de la parcelle, excepté une petite zone en forte pente située à l'extrémité sud-est du terrain, sur la crête du futur parc de Tour et Taxis. Par conséquent, les terrasses et les jardins privatifs seraient réalisés sur dalle. Sur ce point, ***la Commission préconise de revoir le programme et de réduire le nombre de parkings de manière à respecter les prescriptions du RRU en termes d'occupation du sol.***

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. à : BDU-DU : I Vandencruyce
BDU-DMS : Th. Wauters, directeur f.f., H. Lelièvre, S. Valcke, L. Leirens, N. De Saeger