

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

Bruxelles, le

V/Réf. : S9/2014  
N/Réf. : AVL/ah/BXL-2.2430/s.560  
Annexe : 1 dossier

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES / HAEREN. Rue Sainte-Elisabeth, 31-33. Demande de permis d'urbanisme portant sur la construction d'un ensemble de logements. Demande d'avis de la Commission de Concertation.

*Dossier traité par Mme M.-L. Cartal*

En réponse à votre courrier du 30 septembre 2014 sous référence, réceptionné le 10 octobre, nous vous communiquons **l'avis défavorable** émis par la CRMS en sa séance du 22 octobre 2014, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne la réalisation d'un ensemble de logements dans le noyau villageois de Haren, à proximité directe de l'église Sainte-Elisabeth, monument classé. Le terrain à construire jouxte le périmètre de protection du site classé formé par l'église et ses abords. Il était occupé jusque dans les années 1970 par une ancienne ferme, similaire à celle qui subsiste au n° 29 de la même rue, mitoyenne à la parcelle concernée.

Celle-ci occupe un lieu pittoresque et stratégique dans l'ancien village, à l'articulation des anciennes constructions rurales, implantées en léger retrait et perpendiculairement à l'espace public, avec des habitations plus récentes réalisées à partir de la fin du XIXe siècle à front de rue.

Le projet vise la réalisation de six logements par la construction d'un immeuble à rue et d'une arrière maison de trois niveaux chacun, séparés entre-eux par un espace ouvert. L'ensemble serait construit sur un parking souterrain d'un niveau, accessible via le passage latéral qui est prévu à gauche de la maison. Du côté droit, le nouvel immeuble est séparé de l'ancienne ferme de moins de 2m.

Selon les plans, l'implantation et l'étendue du nouvel immeuble correspondent à celles de la ferme préexistante. Or, bien qu'il se réfère au bâti ancien, le nouvel immeuble ne renvoie ni à la typologie rurale traditionnelle, ni à celle des constructions voisines plus récentes. En outre, son langage architectural serait en décalage total avec le bâti existant.

***Sous sa forme actuelle, le projet ne pourrait donc pas s'intégrer de manière adéquate à son contexte architectural et urbanistique. Il serait même préjudiciable à l'intérêt patrimonial du noyau villageois et, en particulier, du site classé des abords de l'église. La CRMS rend dès lors un avis défavorable sur la demande, elle préconise de poursuivre l'étude du projet et d'y apporter les améliorations suivantes :***

- simplifier la composition architecturale de l'immeuble à front de rue,
- renoncer à la réalisation du 'pignon' en saillie ; cet élément, qui semble renvoyer au pignon de la ferme, constituerait un élément mimétique dénué de sens, qui apparaîtrait comme « collé » sur une façade avec laquelle il n'entretient aucune relation,
- réaliser les deux premiers niveaux dans le plan de la façade,
- préciser le choix des matériaux : les plans mentionnent un parement de briques rouges sous des tuiles rouges ; les teintes exactes devront être mieux définies tout en atténuant au maximum l'impact visuel du nouvel immeuble,
- créer un seul niveau de toiture équipé d'une seule rangée de fenêtres ;
- atténuer la pente de toiture (sur ce point, les plans des étages semblent contradictoires avec les coupes ainsi qu'avec l'élévation de la façade latérale de droite – cet aspect doit être corrigé),
- renforcer la lisibilité de l'entrée aux logements donnant sur la rue (elle se présente comme une porte-fenêtre de 1,2 m de large, dont seulement un vantail semble s'ouvrir),
- revoir à la baisse l'occupation du terrain et limiter l'étendue du parking souterrain.

Au vu du potentiel archéologique élevé de la zone concernée par le projet, le permis d'urbanisme devra être assorti d'une clause visant l'organisation de fouilles archéologiques préventives, en application de l'article 245 du COBAT.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copie : BDU-DMS : S. Valcke c  
M. G. Coomans de Brachène, Echevin de l'Urbanisme et du Patrimoine  
Commission de concertation, M. Thomans Van Ro, secrétaire / marie-laure.cartal@brucity.be