

**VILLE DE BRUXELLES**  
**Urbanisme – Plans et autorisations**  
Monsieur G. MICHIELS, Directeur  
Centre Administratif  
Boulevard Anspach, 6  
**B - 1000 BRUXELLES**

V/Réf : 0423/2015 (corr. Mme O. Bouchenak)  
N/Réf. : AVL/KD/BXL-2.2515/s.577  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue d'Ophem / angle rue de Witte de Haelen, 2.  
Demande de permis d'urbanisme. **Remarques de la CRMS.**

En réponse à votre lettre du 29 septembre 2015, en référence, reçue le 5 octobre, nous vous communiquons les **remarques** émises par notre Assemblée en sa séance du 14 octobre 2015.

La demande porte sur la construction d'un immeuble de 5 appartements sur un terrain aujourd'hui vide, situé à l'angle de la rue d'Ophem et de la rue de Witte de Haelen. La totalité de la parcelle serait construite pour permettre la création de 8 emplacements de parking pour voitures et des terrasses en façade arrière. La CRMS est interrogée parce que le terrain est compris dans la zone de protection de l'ancienne morgue de la Ville de Bruxelles, classée comme monument. Il se trouve aussi en face d'un immeuble remarquable, dont l'expression architecturale à la fois puissante et raffinée agrémenté toute la rue. Il s'agit de l'ensemble de logements sociaux dû à l'architecte Octave Van Rysselberghe (1920), qui occupe l'angle situé exactement en vis-à-vis du projet.

La CRMS ne fait évidemment pas l'impasse sur les observations de la Commune relatives au RRU, au code civil et à l'organisation des appartements. Mais les remarques de la Commission ont trait principalement à l'aspect de l'immeuble et à la continuité urbaine qui apparaît comme une caractéristique à renforcer absolument dans ce quartier fragile, aux environs du monument protégé. ***Ces remarques concernent plus particulièrement le traitement du rez-de-chaussée du nouvel immeuble ainsi que son articulation sur la rue de Witte de Haelen qui introduisent une rupture nette avec ce principe de continuité à un endroit stratégique particulièrement remarqué — à savoir, sur l'angle. Ce parti risque de poser problème au niveau de la convivialité et du contrôle social dans un quartier qui en a bien besoin. Or, l'immeuble projeté pourrait aisément répondre à des qualités supplémentaires qui seraient positives au niveau de la gestion urbaine mais aussi du bon maintien de la construction dans le temps.***

***La CRMS émet les recommandations suivantes :***

**Le traitement du rez-de-chaussée :**

- Les angles coupés caractérisent l'alignement de tous les angles de ce quartier — à l'exception d'immeubles plus récents rue de Locquenghien qui présentent cependant des rez en recul sur l'angle. Cette caractéristique urbanistique notoire ajoute à la fluidité et à la richesse des espaces urbains, surtout dans les quartiers anciens composés sur trame régulière : dégagement des carrefours autorisant ponctuellement des gabarits plus importants, création d'échappées et de perspectives, rythme des obliques dans le système parcellaire orthogonal, jeux de lumière intéressants sur ces pans obliques, etc. Le recours à l'angle coupé se justifie d'autant plus ici qu'il s'agit d'un carrefour en T (la rue de Witte de Haelen bute sur la rue d'Ophem) et que le gabarit prévu est aussi élevé que celui de l'immeuble d'en face (immeuble de Van Rysselberghe, avec angle coupé). ***Un traitement symétrique des deux angles apporterait une réelle respiration dans une composition urbaine dense (alors que la courbe ne présente pas du tout ces qualités). La CRMS insiste pour le respect de la trame urbaine qui caractérise ce morceau de ville*** (qui est peut-être confirmé par l'alignement réglementaire ?).
- Les rez existants rue d'Ophem et rue de Witte de Haelen sont très typés : ils se signalent par des matériaux robustes (soubassements) et par des fonctions participant à la dynamique urbaine (logements, commerces), s'affichant comme telles dans leur relation avec la rue. Par contre, en dehors de l'entrée, le rez-de-chaussée du nouvel immeuble n'abriterait que des fonctions « mortes » : garage pour 8 voitures, remise à vélo et à poussettes. Il serait revêtu des mêmes tôles métalliques que les étages, c'est-à-dire d'un matériau relativement fragile qui risque de se détériorer rapidement en contact avec l'espace public. ***Il serait sans doute judicieux de réserver à une partie du rez-de-chaussée une affectation plus valorisante (profession libérale sur l'angle, par exemple) au détriment de plusieurs emplacements de parkings (il n'y a que 5 logements) et de locaux de service surdimensionnés. Par ailleurs, un traitement architectural plus structuré et une redistribution des baies, apporterait aussi une qualité supplémentaire à la composition d'ensemble et une plus grande pérennité à l'immeuble*** (traitement en soubassement).
- La hauteur du rez-de-chaussée (permettant de stocker 3 voitures en hauteur) semble cohérente par rapport à celle des parcelles riveraines. Mais la hauteur de la porte qui donne accès aux parkings (une seule porte large ou des portes jumelles selon les perspectives) ne tire pas parti de cette situation : elle est hors d'échelle — tout comme les autres baies fermées par des grillages qui éclairent des locaux poussettes et vélos. ***Ici encore, la composition architecturale du rez-de-chaussée gagnerait à être revue en fonction de la redistribution des espaces et compte tenu de l'échelle des abords.***

#### **Le gabarit :**

L'articulation de l'immeuble projeté avec les gabarits riverains demeure peu maîtrisée.

La cage d'escalier principale est conçue comme un volume « ouvert en plein air » (sans protections vitrées aux baies). Elle débouche sur la terrasse du niveau + 5, du côté du mitoyen de la rue de Witte de Haelen, permettant d'accéder au dernier appartement via cette terrasse. Ce dispositif « en plein air » relativement inconfortable tente de limiter l'encombrement spatial de la cage du nouvel immeuble par rapport à la maison mitoyenne de la rue de Witte de Haelen. La curieuse ligne oblique reliant le toit plat du 5<sup>e</sup> étage de l'immeuble au parapet de la terrasse à hauteur du mitoyen masque cette articulation — mais le dispositif de la cage n'est malheureusement pas documenté en coupe ...

***Quoiqu'il en soit, la différence de gabarit qui sera vue depuis la rue de Witte de Haelen (+ de 4 m) resterait trop importante.*** La « façade déployée » (voir note explicative) qui insiste sur l'oblique de

liaison entre le faîte de la maison mitoyenne et la façade du 5<sup>e</sup> étage de l'immeuble est une vue de l'esprit. En élévation, le faîte est invisible dans cette rue étroite et c'est évidemment la différence de hauteur des façades (4,35 m d'après la même élévation) qui sautera aux yeux ainsi que le pignon aveugle que le nouvel immeuble dégagera à cet endroit dans la perspective de la rue depuis le canal.

***La suppression de l'oblique et l'affirmation du dernier niveau (qui est en recul de 3,50 m par rapport au mitoyen) comme un volume reposant sur une terrasse complètement dégagée du côté de Witte de Haelen améliorerait considérablement la vue de la succession des niveaux en élévation.***

Du côté du mitoyen de la rue d'Ophem, la différence de gabarit des façades est également trop importante (+ de 3 m). Elle sera toutefois moins présente.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à : - B.D.U. – D.M.S. : Mme S. Valcke ;  
- B.D.U. – D.U. : Mme B. Annegarn ;  
- M. G. Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme et du Patrimoine (par mail) ;  
- M. Th. Van Ro, secrétaire de la Commission de concertation (par mail).