

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

V/Réf : T376/2014  
N/Réf. : GM/BXL2.2535/s.586  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Tielemans 8. Démolition d'un garage et construction d'un immeuble à appartement. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.  
(Dossier traité par : M.-L. Cartal)

En réponse à votre lettre du 16/03/2016, en référence, reçue le 18/03/2016, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 20/04/2016.

La demande porte sur la démolition d'un garage et la construction d'un immeuble de logements. La parcelle concernée est située dans le zone de protection de l'ancien hôtel communal de Laeken de la place Emile Bockstael.

Le nouvel immeuble présenterait un gabarit de R + 4 (avec le dernier niveau légèrement en retrait). Il comprendrait 17 logements ainsi qu'un parking souterrain pour 13 voitures, accessible depuis le point le plus bas dans la rue Tielemans. La façade avant serait revêtue de briques rouges au rez-de-chaussée et d'un crépi gris aux étages. Les châssis seraient en aluminium laqué de teinte claire; la porte de garage en aluminium gris anthracite.

La Ville de Bruxelles a fait une 1<sup>e</sup> analyse urbanistique de la demande qui montre que le projet dérogerait sur de nombreux points aux règlements urbanistiques en vigueur, notamment au RRU ainsi qu' à un permis de lotissement qui a été délivré antérieurement.

Avis de la CRMS

- La CRMS constate que le nouvel immeuble serait fort visible depuis le boulevard Emile Bockstael en raison de son implantation tout près de l'angle de la rue Tielemans. Le tracé de la rue Tielemans présente, en effet, un angle très aigu par rapport à ce boulevard. Les numéros pairs de la rue (2 à 14) sont, dès lors, fortement visibles depuis le boulevard. La 1<sup>e</sup> partie de la rue est, en outre, en forte pente ce qui accentue cette visibilité.

Afin d'assurer une bonne intégration du nouvel immeuble dans le tissu urbain, la CRMS estime que le gabarit du nouvel immeuble devrait suivre celui de l'immeuble située à l'angle du boulevard E. Bockstael (n°218-220). Or, dans le projet actuel, la hauteur de corniche du nouvel immeuble serait trop haute. Dès lors, la CRMS demande de revoir le gabarit de manière à ne pas dépasser la hauteur de corniche des n°s 218/220 du boulevard E. Bockstael. Cette diminution de gabarit permettrait, par ailleurs, de répondre plus au moins aux prescriptions du RRU (ainsi qu'à celles qui conditionnaient le permis de lotissement déjà délivré).

- En ce qui concerne les matériaux prévus en façade avant, la Commission demande de les revoir et de les harmoniser davantage avec les matériaux des façades côté boulevard E. Bockstael située près de l'angle avec la rue Tielemans. Elle préconise la mise en œuvre d'un soubassement en pierre bleue et un crépi de teinte clair aux étages.

- L'aménagement de l'entrée du garage près de l'angle avec le boulevard Bockstael ne serait pas très valorisant pour la perception du nouvel immeuble. La Commission recommande de déplacer cette entrée à l'autre extrémité de l'immeuble (ce qui devrait être possible car cette porte donne accès à un ascenseur de voitures).

- La façade latérale gauche du nouvel immeuble jouxte un passage menant vers un complexe industriel en intérieur d'îlot jouxtant à son tour le chemin de fer. La CRMS s'interroge sur le futur statut de ce passage qui pourrait jouer un rôle dans la création d'une liaison piétonne entre la place Emile Bockstael et le site de Tour & Taxis. Elle demande à la Ville d'être attentive à ce point. Le cas échéant, le traitement du pignon latéral du nouvel immeuble pourrait être revu en fonction d'un éventuel changement de statut de ce passage.

Pour conclure, la CRMS demande de revoir le projet selon les remarques mentionnées ci-dessus. Elle décourage, par ailleurs, les autres dérogations aux RRU sollicitées dans la présente demande.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire- adjointe

S. DE BORGER  
Vice-Président

Copies à : - B.D.U. – D.M.S. : Mme S. Valcke  
- B.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).