

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE

Monsieur A. GOFFART

*Directeur de la Direction de l'Urbanisme –
A.A.T.L. – D.U.*

C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 09/pfu/165821
N/réf. : AVL/CC/XL-2.320/s. 381
Annexes : /

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : IXELLES. Rue de Theux, 101. Construction d'un immeuble de logements et de maisons unifamiliales.

(Dossier traité par : Véronique HENRY à la D.U. – Hubert VANDERLINDEN à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 18 novembre 2005, sous référence, reçue le 30 novembre 2005, nous avons l'honneur de vous communiquer les remarques émises par notre Assemblée, en sa séance du 7 décembre 2005, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne la construction d'un immeuble de 21 logements (6 niveaux) et de 8 maisons unifamiliales, avec un parking souterrain (2 niveaux) de 29 emplacements sur un terrain actuellement occupé par 46 box de garage de plain-pied et de petits dépôts de type R+1. Les parcelles concernées sont situées dans un quartier essentiellement résidentiel et à proximité immédiate d'un peuplier d'Italie situé 73, rue du Vivier et inscrit sur la liste de sauvegarde.

En remarque préalable, la Commission souligne que l'arbre protégé n'est pas situé sur les parcelles concernées par la présente demande – si ce n'est probablement le porte-à-faux d'une partie de sa couronne, mais aucun plan ne représente le spécimen – et que le projet n'a donc pas pour statut celui d'une demande de permis unique.

Cependant, étant donné la proximité de l'arbre, la Commission demande que toutes les précautions soient prises pour préserver le spécimen de tout dommage, au niveau de son système racinaire et de sa couronne, tant durant les opérations de démolition et de reconstruction (notamment par le passage des engins de chantier) qu'au niveau de l'incidence du nouvel immeuble sur le futur déploiement de la couronne de l'arbre.

Cela étant, la Commission émet, à l'égard du projet lui-même, les remarques suivantes.

Le projet prévoit la construction et l'aménagement de nombreux logements tant à front de rue qu'en intérieur d'îlot.

La Commission souscrit à la construction, à front de la rue de Theux, du nouveau bâtiment (A1), dont la hauteur projetée est censée rattraper l'important écart de gabarit des bâtiments actuels avec les constructions mitoyennes. En regard de cette intention clairement énoncée dans le dossier, la Commission s'interroge dès lors sur le dépassement que le futur bâtiment présente par rapport au bâtiment de droite et au gabarit moyen de la rue. Elle demande, par conséquent, de réduire d'un niveau le futur bâtiment ou tout au moins de favoriser l'ajustement de son gabarit sur celui de la maison mitoyenne de droite afin d'harmoniser au mieux le gabarit des constructions à front de rue.

Par ailleurs, si elle approuve la déminéralisation partielle de l'intérieur d'îlot (par le démantèlement de garages et de voies de circulation) et le rétablissement de zones de pleine terre (remblaiement, jardins privés, etc.), la Commission constate également la forte densification de logements que le projet prévoit à cet endroit et s'interroge sur les conditions d'habitabilité de certains d'entre eux, notamment en ce qui concerne le bâtiment A4. Ce bloc est constitué de box de garages reconvertis en logements d'un niveau unique, bas de plafond (2,60 m) et de plain-pied, dont le mur arrière constitue le mur de bout de jardin de maisons bordant la rue de Theux, situé à environ 3 mètres de la façade arrière de ces maisons. La Commission estime la promiscuité des futurs logements avec les maisons de la rue de Theux excessive, leur différence d'échelle écrasante et le confinement qui en résulte très peu confortable.

Afin de conserver des conditions de vie de qualité tant pour les habitants des logements existants que pour ceux des futurs logements, la Commission demande de ne pas surdensifier l'intérieur de l'îlot comme le prévoit le projet et de renoncer à la reconversion de ces box en logements.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S.