

Ville de Bruxelles  
Mme G. SCHILLEBEECKX  
Département Urbanisme  
Plans et autorisations  
Boulevard Anspach, 6  
1000 Bruxelles

V/Réf. : 44F/06  
N/Réf. : AVL/AH/BXL-1810/Blondel/s393  
Annexe : 1 dossier comprenant 22 plans

Bruxelles, le

Madame,

Objet : BRUXELLES. Rue Froissart, rue Juste Lipse, place Jean Rey. Demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un ensemble de logements, de commerces et d'un hôtel. Demande d'avis de la Commission de concertation.

*Dossier traité par M. Goetyncck*

En réponse à votre courrier du 29 mai 2006 sous référence, réceptionné le 1<sup>er</sup> juin, nous avons l'honneur vous communiquer l'avis concernant l'objet susmentionné émis par notre Assemblée en sa séance du 7 juin 2006.

La CRMS a déjà examiné un projet semblable en sa séance du 16 février 2005 sur lequel elle avait rendu un avis défavorable. La présente proposition ne répondant pas aux principales objections de la CRMS, elle réitère l'essentiel de ses remarques et rend un avis fermement défavorable.

La demande concerne la construction d'un complexe comprenant un hôtel de 150 chambres, un appart-hôtel, des surfaces commerciales complémentaires à l'hôtel et 96 logements. Bien que le projet s'inscrive dans le cadre d'un PPAS dont il respecte les affectations, la CRMS observe que les principales prescriptions n'en sont pas respectées : ni l'implantation, ni la hauteur, ni la profondeur des constructions ne sont conformes au plan.

L'auteur de projet objecte à cela que les gabarits sont par endroits plus élevés et par endroits plus bas que ceux du PPAS, mais que la densité construite est inférieure à ce qui est autorisé par le PPAS – ce qui semble justifier à ses yeux le non respect des prescriptions urbanistiques. La CRMS ne peut accepter un argument qui relève de la rentabilité immobilière en lieu et place du bon aménagement des lieux : il est évident que le PPAS a pour principal objectif de recréer un îlot lisible, présentant des fronts bâtis continus et des conditions d'habitabilité maximum dans un quartier fortement déstructuré et fragile.

Le projet ne peut en aucune manière prétendre atteindre cet objectif.

### Alignements :

Le non respect des alignements, en particulier sur la place Jean Rey et l'angle Belliard, pose des problèmes d'articulation des volumes dans l'espace public, mais aussi de définition et de gestion de l'espace public. Par exemple, à l'angle de la place Jean Rey et de la rue Belliard (axe structurant), en face de l'entrée du parc Léopold, la déconstruction du front bâti laisse place à un espace informel, ouvert sur l'îlot, qui favorisera la pénétration du bruit de la circulation automobile au plus profond de celui-ci. Le manque d'interface correcte entre espace public et espace privé aboutit à la mise en place d'un « escalier escamotable » conduisant vers l'intérieur de l'îlot à travers une sorte de goulet aménagé sur dalle et axé sur l'arrière des logements de la rue Juste Lipse. C'est sur l'angle hétéroclite constitué par la tour de 43 m, l'interruption du passage couvert, l'escalier escamotable implanté en biais et le retour en gradin du volume de l'hôtel que va se jouer l'articulation de la place Jean Rey avec la chaussée d'Etterbeek, la rue Belliard, le parc Léopold et le parc du Cinquantenaire ! Comme le PPAS s'emploie à l'imposer, un nœud urbain d'une telle complexité commande une solution de continuité, qui calme le jeu au lieu de l'intensifier et de le pousser à son paroxysme.

### Gabarits :

Afin de préserver la lisibilité de la continuité urbaine le long des espaces structurants, la hauteur sous corniche est prescrite très précisément par le PPAS. A front de la place Jean Rey, notamment, elle doit être obligatoirement établie entre 22,50 m et 23,50 m. Or, le projet prévoit de ce côté une tour de logement de 43 m, un bâtiment de liaison R + 5 (19 m) et un hôtel de R + 8 (=28 m). Là où le PPAS préconisait la continuité, les fronts bâtis sont fragmentés en 6 immeubles se présentant comme des objets distincts, articulés entre eux par des volumes de liaison. La CRMS ne peut souscrire à ce parti dans un quartier dont le tissu urbain est déjà très fragilisé.

### Conclusion :

Si la chaussée d'Etterbeek est appelée dans le futur à jouer un rôle structurant dans le quartier européen, il est évident que son croisement avec la rue Belliard à hauteur de la place Jean Rey constitue un enjeu essentiel de la nouvelle continuité à établir entre le quartier des squares et celui de la place Jourdan. La CRMS estime que la volonté délibérée de déroger au PPAS qui régit cette articulation - tant du point de vue des alignements que des gabarits et des formes urbaines - ne peut être encouragée en un lieu stratégique de cette importance. Elle réclame le strict respect du PPAS.

Veillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f.f.