

**VILLE DE BRUXELLES**  
**Département Urbanisme**  
*A l'att.de G. SCHILLEBEECKX*  
Centre Administratif  
Boulevard Anspach, 6  
1000 BRUXELLES

V/Réf : 27N/05  
N/Réf. : AVL/CC/ BXL-2.963/ s.394  
Annexe : /

Bruxelles, le

Madame,

Objet : BRUXELLES – Rue Notre Seigneur / angle rue de la Chapelle. Construction d'un immeuble à appartements.  
(Dossier traité par : M. Desreumaux )

En réponse à votre lettre du 8 juin 2006, sous référence, réceptionnée le 14 juin, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis émis par notre Assemblée, en sa séance du 28 juin 2006, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne la construction d'un nouvel immeuble de 22 logements + 34 emplacements de parking (sous-sol) en face de l'église des Brigittines, classée comme monument, sur une parcelle actuellement vide de toute construction.

La Commission souligne la position particulièrement stratégique qu'occupe l'angle de rues investi par le projet : aboutissement de nombreuses perspectives visuelles, proximité immédiate de l'église, etc., et attire l'attention de l'auteur de projet sur l'enjeu que représente le futur bâtiment par rapport à la cohérence du tissu urbain environnant :

- D'une part, en qualité d'angle de rue, et donc d'articulation de l'espace public, la parcelle concernée doit faire l'objet d'une attention particulière ;
- D'autre part, en raison de la proximité de l'église des Brigittines, située juste en face, on peut espérer du projet qu'il contribuera à la bonne réinsertion de l'édifice classé dans le tissu urbain. En effet, l'église se trouve actuellement isolée – hormis les immeubles à appartements hors gabarit forme un écran arrière peu favorable – et la construction de ce nouveau bâtiment représente une occasion unique de rétablir un lien cohérent entre l'église classée et les constructions voisines qui lui font face.

Si elle se réjouit, dans ce sens, de voir la reconstruction prochaine de cette parcelle, la Commission constate que certaines options du projet – nécessitant de nombreuses dérogations aux règlements et aux plans d'urbanisme en vigueur (P.R.A.S., P.P.A.S., R.B.) notamment pour ce qui concerne le gabarit et la construction de l'intérieur de l'îlot – de même que l'expression architecturale du futur immeuble ne vont malheureusement pas dans le sens de cette cohérence attendue et d'une harmonisation du tissu urbain existant.

Le nouvel immeuble présente, en effet, différentes hauteurs et types de toitures (plates et à versants) ainsi que des façades animées à la fois par des jeux de pleins et de vides, des terrasses et des balcons. Certaines saillies sont importantes : entre 0,50 et 0,80 m.

Il présente également un gabarit excédentaire par rapport à ce qui est autorisé par le PPAS n°60-39 « Marolles-Chapelle »(1998) et se raccorde maladroitement aux maisons mitoyennes existantes de la rue de la Chapelle.

Le projet envisage, en outre, une trop grande variété de matériaux (aluminium laqué, pierre bleue, enduit blanc, brique rouge, béton architectonique gris clair,...) et de couleurs en façades qui, additionnée aux éléments précédents, confère au futur bâtiment une expression architecturale complexe, qui entre en conflit avec le monument classé et qui soulèvent des questions en ce qui concerne leur vieillissement et leur durabilité.

Certaines options du projet posent, par ailleurs, des questions quant aux qualités d'habitabilité de certains appartements ou plus globalement de l'intérieur de l'îlot. Dans ce contexte, elle remet notamment en cause les appartements du rez-de-chaussée dont les chambres sont prévues côté rue ou encore le déploiement des très nombreuses terrasses sur la quasi-totalité des façades arrière donnant sur l'intérieur de l'îlot.

Enfin, la Commission constate qu'en vue de se raccorder aux constructions latérales existantes, l'immeuble est traité en trois entités parmi lesquels l'angle est réduit à un rôle accessoire de raccord entre les volumes latéraux plutôt que de jouer le rôle primordial qui lui revient, d'articulation du bâtiment et de pivot au niveau de l'espace public.

Par conséquent et en regard de tout ce qui précède, la Commission demande que l'ensemble du projet soit réétudié dans le respect des prescriptions urbanistiques en vigueur (réduire le gabarit pour une liaison correcte aux maisons voisines ; maintien de l'intérieur de l'îlot comme zone non minéralisée, etc.) et dans le sens d'une simplification de l'expression architecturale vers davantage de sobriété et de simplicité afin de moins entrer en concurrence avec l'église classée. Elle préconise, dans ce sens, de réduire la variété des matériaux mis en œuvre, d'éviter les décrochements et de respecter rigoureusement les alignements. Elle insiste également sur le traitement particulier dont devrait faire l'objet l'angle du bâtiment pour lui permettre de jouer correctement son rôle de charnière et d'articulation. Enfin, la Commission souligne le traitement peu convivial de l'entrée aux logements et demande que cet élément soit davantage étudié.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

Copies à : A.A.T.L. – D.M.S. / A.A.T.L. – D.U.