

Ville de Bruxelles  
**M. De Saeger**  
Département Urbanisme  
Plan et autorisations  
Boulevard Anspach, 6  
1000 Bruxelles

V/Réf : 55F/06  
N/Réf. : GM/BXL2.1958/s.409  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Conseiller,

Objet : BRUXELLES. Rue de Flandre 171-181. Construction d'immeubles de logement et rénovation d'un immeuble industriel existant.

*Dossier traité par I. Tratsaert.*

En réponse à votre lettre du 13 mars 2007, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 21 mars 2007, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur un projet de logement situé sur les parcelles qui se trouvent en vis-à-vis de deux maisons classées avec pignons à gradins de la rue de Flandre (les n°s 176 et 178). Le projet se développe sur un terrain partiellement construit par d'anciens hangars et d'immeubles industriels. Il prévoit :

- la démolition de plusieurs des hangars existants ;
- la construction de deux nouveaux immeubles, l'un situé le long de la rue de Flandre et l'autre situé en intérieur d'îlot ;
- la rénovation lourde d'un bâtiment industriel existant.
- la construction d'un parking souterrain pour 45 voitures situé sous la quasi-totalité du terrain

Au total, le projet comprendra 43 logements de différentes dimensions (studios, appartements à 1 ou à plusieurs chambres et logements unifamiliaux).

De manière générale, la CRMS encourage la reconstruction de la friche existante, car cela permettra de retrouver la continuité de l'alignement du dernier tronçon de la rue de Flandre. Elle s'interroge toutefois sur la densité du projet, en particulier, en intérieur d'îlot. De manière plus précise, elle formule des remarques et des recommandations sur les points suivants :

- le bâti existant

**La CRMS estime que le bâti existant n'a pas été suffisamment documenté dans le dossier.** Il s'agit, en effet, de bâtiments qui appartiennent à l'ancienne Imprimerie du Marais, reprise dans *l'inventaire de l'architecture industrielle à Bruxelles* des Archives d'architecture moderne. Les quelques photos jointes au dossier ne permettent pas d'évaluer l'éventuel intérêt des bâtiments existants, en particulier le hangar à sheds au fond du terrain. Or, le projet propose une

rénovation lourde de ce bâtiment, ainsi que du bâtiment qui le jouxte, et prévoit, entre autre, l'enlèvement complet des toitures en sheds (bâtiment B du projet).

- l'expression architecturale

La Commission estime que le traitement architectural du nouveau bâtiment à front de la rue de Laeken (bâtiment A) devrait être revu de manière à créer un cadre plus adéquat pour les deux maisons classées situées en face. En effet, l'expression architecturale que l'on propose pour cet immeuble risque de rentrer en concurrence avec les façades des maisons classées. Concrètement, la CRMS demande de revoir **le choix des matériaux, la typologie des baies et des châssis, ainsi que le nombre et les dimensions des fenêtres en toiture afin d'aboutir à une expression plus modeste et un contexte mieux approprié pour les maisons classées.**

En outre, le traitement et l'affectation du rez-de-chaussée doivent être améliorés. En effet, dans le projet, le rez-de-chaussée accueille uniquement des fonctions qui ne contribuent pas à un échange dynamique entre le bâti et la rue de Flandre (à savoir des chambres à coucher, un local poussettes, l'entrée au parking). **La Commission demande de revoir le programme du rez-de-chaussée et d'y aménager des fonctions qui constituent une meilleure interface avec l'espace public et qui mettent réellement en valeur la rue de Flandre (commerce?).** Elle estime également que **l'accès vers l'intérieur d'îlot**, tel qu'il a été dessiné, est totalement hors d'échelle. **Sa configuration et ses dimensions devraient être réétudiées.**

- l'intérieur d'îlot

La CRMS déplore que l'on construise la quasi-totalité de l'intérieur d'îlot en sous-sol ; elle plaide pour le maintien d'une partie plus importante en terre pleine. Elle demande aussi de veiller à récolter et à récupérer les eaux dans les zones non-construites.

En conclusion, la CRMS encourage la construction du terrain situé le long de la rue de Flandre et la récupération d'une partie des bâtiments existants. Elle demande toutefois d'améliorer le projet au niveau de son expression architecturale et de sa relation avec l'espace public (affectation du rez-de-chaussée). Elle demande aussi de mieux documenter le bâti existant pour pouvoir mieux évaluer son éventuel intérêt et en tenir compte dans le projet.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

J. DEGRYSE  
Président

c.c. A.A.T.L.- D.M.S. (S. Valcke), D.U. (Fr. Timmermans)