

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
A l'att.de M. G. Michiels, Directeur
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : 98A/112
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1872/s.527
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue de l'Abattoir, 30-36. Démolition/reconstruction de deux immeubles pour l'aménagement de kots d'étudiants.

Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.

(Dossier traité par : Kathy Thieberghien)

En réponse à votre lettre du 3 octobre 2012 sous référence, réceptionnée le 10 octobre, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en séance du 24 octobre 2012, concernant le projet.

Celui-ci est motivé par les éléments suivants :

- ***la non-évaluation de l'impact du projet sur la tour à plomb classée, dont les fondations sont situées à moins d'un mètre des futures constructions prévues par le projet ;***
- ***le manque de documentation concernant la situation existante et les bâtiments qui occupent l'arrière de la parcelle et qui sont voués à la démolition (seul le bâtiment à rue est documenté) ;***
- ***les améliorations à apporter au projet sur le plan urbanistique.***

Contexte

La demande concerne la moitié droite d'une vaste parcelle occupée actuellement par un terrain en friche et un ancien ensemble industriel composé d'un immeuble à rue, datant des années 30, et de plusieurs entrepôts et annexes plus anciens qui se déploient à l'arrière jusqu'à proximité immédiate la Tour à Plomb de l'ancienne fonderie Pelgrims et Bombeeck. Située à l'intérieur de l'îlot, la tour date de 1898 et a été classée comme monument par arrêté du 27/07/1984.

Les bâtiments existants seraient démolis et deux nouvelles entités seraient construites : un immeuble à rue de 6 niveaux séparé par un petit jardin triangulaire d'un second immeuble, de 2 niveaux, situé à l'arrière, en intérieur d'îlot et organisé en trapèze autour d'un jardin central. L'ensemble serait destiné à accueillir 101 kots d'étudiants. Un parking serait créé en sous-sol pour 7 emplacements de voiture et 2 motos.

Remarques projet

1. Documentation de la situation existante

- La situation existante est fort peu documentée. Seul un relevé et quelques photos du bâtiment à rue sont fournis mais aucune information n'est donnée concernant les entrepôts et ateliers arrière ni sur leur intérêt éventuel. Or, 1.345 m² existants hors sol sont voués à la démolition.

En regard du riche passé industriel de l'îlot concerné, les immeubles voués à disparaître définitivement méritent d'être mieux documentés.

- Par ailleurs, le bâtiment à rue n'est pas ancien et semble de qualité. Sa réhabilitation plutôt que sa démolition pourrait être envisagée (ce qui épargnerait beaucoup de nuisances aux riverains).

- On notera également que le plan d'implantation existante est manquant tandis que les sous-sol et rez-de-chaussée existants sont superposés sur un seul et même plan, rendant sa lecture malaisée.

2. Impact du projet sur la tour à plomb classée

Une partie des démolitions prévues ainsi que les fondations du futur bâtiment arrière sont situées à moins d'un mètre des fondations de la tour à plomb classée, dans l'ancien lit de la Senne. L'impact de ces travaux sur le monument n'est toutefois pas évoqué dans le dossier alors qu'ils feront très certainement courir un risque de stabilité maximum à la tour. Des sondages précis ont-ils été effectués ? Des précautions particulières sont-elles prévues durant le chantier ? En tout état de cause, par mesure de précaution, une distance plus importante devrait être laissée entre la tour et les futures constructions prévues.

3. Aspects urbanistiques

- Le bâtiment à rue existant (destiné à être démoli) présente un gabarit de type R+2. Il apparaît clairement que le reste de la parcelle qui vient d'être récemment reconstruite, sur l'angle, présente un gabarit qui s'est calqué sur la hauteur moyenne de la rue (R+2+T), et dépasse à peine le bâtiment concerné. Or, dans le projet qui fait l'objet de la présente demande, le futur immeuble à rue arborerait 6 niveaux et adopterait, de ce fait, un gabarit dépassant l'immeuble voisin situé au n°28 qui est l'un des plus élevés de l'alignement. Ce parti est regrettable pour l'ensemble de la rue ainsi que pour l'immeuble mitoyen (n°28) dont le jardin se trouvera complètement engoncé dans les nouvelles constructions.

- On notera également que la densité d'occupation programmée sur le site est très importante, même compte tenu de l'affectation choisie (kots d'étudiants). Les terrasses et les deux petits jardins prévus pour aérer la parcelle ne constitueront qu'une maigre compensation à ces conditions d'occupation. Il faut souligner, dans ce cadre, les très nombreuses dérogations aux réglementations urbanistiques induites par le projet, notamment :

- . 75 % de la zone reconstruite est imperméable alors que 50 % devrait rester perméable ;
- . la profondeur des nouvelles constructions dépasse $\frac{3}{4}$ de la longueur de la parcelle et est plus profonde de 5 m que la construction voisine la moins profonde à tous les niveaux ;
- . la hauteur de façade du futur bâtiment à rue (cf. ci-dessus) dépasse de 0,80 m celle du bâtiment voisin le plus haut ;
- . le profil de toiture du bâtiment à rue dépasse de 4,50 m le profil le plus bas (rue de la Senne, 23) ;
- . le cabanon d'ascenseur qui n'est pas intégré dans la toiture ;
- . pratiquement tous les logements présentent une superficie insuffisante ;
- . etc.

Conclusion

Compte tenu de ce qui précède, la CRMS demande de mieux documenter la situation existante et de revoir le projet en tenant compte des remarques qui précèdent.

Elle signale que la tour à plomb classée devait être restaurée il y a plusieurs années mais que ces travaux n'ont pas été exécutés. Il y a donc tout lieu de craindre que la mise en œuvre d'un chantier aussi important à proximité directe de ses fondations ne la mette en danger. La CRLS plaide pour une réduction du programme d'occupation du site et le respect des règles urbanistiques.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme S. Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans