

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
**Monsieur Fr. TIMMERMANS,**  
**Fonctionnaire délégué**  
*A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme*  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 16/PFD/492462  
:  
N/réf. : GM/UCL2.153/s.548  
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : UCCLÉ. Rue de Verrewinkel, 95. Démolition de hangars et d'une dalle de béton ; construction de 4 immeubles de logement et un parking souterrain.  
**Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS**  
*(Dossier traité par Mme K. Franssen)*

En réponse à votre lettre du 19/12/2013 sous référence, reçue le 23/12/2013, nous avons l'honneur de vous communiquer **les remarques et recommandations** émises par notre Assemblée, en sa séance du 15/01/2014, concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la construction de quatre immeubles de logements ainsi que d'un parking souterrain sur un terrain situé rue de Verrewinkel, 95, à proximité de différents sites classés, à savoir le parc de la Sauvaggière et le Kriekenput. Il jouxte aussi trois anciens pavillons de l'Expo 58 qui se situent à front de rue aux n°s 93, 95 et 97. Le terrain concerné n'est pas situé dans une zone de protection légale mais comprend, dans sa partie sud, une zone Natura 2000, également repris en zone de parc au PRAS. Le reste du terrain, qui est repris en zone mixte, est aujourd'hui quasi entièrement couvert par une dalle de béton qui serait supprimée. Il comprend également quelques anciens hangars qui seraient également démolis.

Les quatre immeubles de logements comprendraient au total 46 logements de types divers. Le vaste parking souterrain (2 742 m<sup>2</sup>), qui s'étendrait sous les quatre immeubles, comprendraient 64 places de parking pour voitures et 46 emplacements pour vélos ainsi que des caves pour les logements. Les abords des nouveaux immeubles seraient réaménagés en créant une voie d'accès accessible aux voitures, des chemins piétons et 14 places de parking supplémentaires en surface.

Selon le dossier, une 2<sup>e</sup> demande de permis d'urbanisme a été introduite, parallèle à la présente demande, pour la construction d'un immeuble à front de rue au n°95 de la rue de Verrewinkel, en remplacement de l'ancien pavillon de l'Expo 58 (« City Films »). La CRMS n'a pas (encore ?) été interrogée sur cette demande. En 2001, elle s'était toutefois déjà prononcée sur l'intérêt patrimonial des trois pavillons suite à une visite sur place. Au sujet du n°95, elle avait précisé que celui-ci ne présentait pas un intérêt particulier. En ce qui concerne les deux autres pavillons (ancien pavillon de l'agriculture, de l'horticulture et de l'élevage et ancien pavillon du tabac et du textile), ils présentent, par contre, un certain intérêt sur le plan patrimonial. Ils semblent toutefois être conservés dans ce 2<sup>e</sup> projet.

La CRMS constate également qu'en 2006, un permis de lotissement a été délivré pour ces terrains. Ce permis n'a pas été soumis à la CRMS et il n'est pas renseignée davantage à ce sujet par le

présent dossier. Or, le nouveau projet n'étant pas conforme avec ce permis de lotissement, une « demande de renonciation » à ce permis a été introduite à la Commune le 16/09/2013.

### Avis de la CRMS

La CRMS ne s'oppose pas à la réalisation du projet qui n'aurait pas d'impact direct sur les sites protégés à proximité et dont les conséquences pour la zone Natura 2000 semblent réduites et suffisamment maîtrisées. Le projet ne prévoit, en effet, pas de travaux de construction dans cette zone et les nouveaux bâtiments et le parking souterrain sont situés à une certaine distance par rapport à cette limite.

La CRMS formule cependant les réserves et recommandations suivantes pour améliorer certains aspects du projet.

- La superficie du nouveau parking souterrain, qui se développerait sous l'ensemble des nouveaux immeubles ainsi que sous les terrains non construits entre ceux-ci, semble démesurée par rapport au nombre de logements (46) prévu par le projet. Outre 64 places de parking pour voitures, le niveau souterrain comprendrait également des caves pour les logements et un vaste parking pour vélos. **La CRMS demande de diminuer la superficie du niveau souterrain** et de réserver une plus grande partie de la parcelle en terre pleine, notamment en réduisant à la fois le nombre d'emplacements et la superficie utile par logement (qui s'élève à ca. 55 m<sup>2</sup> par logement dans le projet !). Cette modification aurait également l'avantage d'augmenter davantage le taux de perméabilité du terrain, ce qui semble approprié à côté d'une zone Natura 2000. Dans ce cadre, il conviendrait également d'inscrire le projet dans les recommandations du « Plan Pluie » de la Région.

- En ce qui concerne les quatre nouveaux immeubles, la CRMS n'émet pas de remarques particulières quant à leur implantation, leur volumétrie et leur expression architecturale. **Elle déconseille toutefois fortement la teinte très foncée (briques noires) qui est prévue pour les façades nord et latérales et qui contrasterait très fortement avec les bâtiments à front de rue et notamment les pavillons de l'Expo 58.** Elle préconise **de mettre en œuvre des teintes claires pour l'ensemble des façades (en donc pas seulement pour les façades arrière, comme c'est prévu), à savoir des tons qui présentent un coefficient de réflexion de l'ordre 70% au moins.**

- Enfin, la CRMS demande de porter une attention particulière à l'aménagement des abords des nouvelles constructions. De manière générale, elle préconise de diminuer au maximum la minéralisation du sol et d'opter pour des revêtement perméables et naturels et des plantations de qualité dont les essences sont compatibles avec celles de l'environnement et plus particulièrement avec la zone Natura 2000.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : S. Plompen, Th. Wauters, P. Piéreuse, M. Vanhaelen, N. De Saeger, L. Leirens  
- A.A.T.L. – D.U. : K. Franssen  
- Commission de concertation de la Commune d'Uccle