

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**  
**AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE /BÂTISSSES**  
M. G. Van Goidsenhoven  
Echevin du Développement de la Ville  
Département Urbanisme  
Place du Conseil, 1  
**B-1070 BRUXELLES**

V/réf. : n° dossier 48789  
N/réf. : GM/AND2.213/s.560  
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur l'Echevin,

**Objet : ANDERLECHT. Rue de l'Agrafe, 46-50. Construction d'un nouvel immeuble de logement à rue; transformations de deux entrepôts en lofts. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.**

En réponse à votre lettre du 18/09/2014, reçue le 06/10/2014, nous vous communiquons les *remarques et recommandations* émis par notre Assemblée en sa séance du 22 octobre.

Le projet concerne la construction d'un immeuble le long de la rue de l'Agrafe ainsi que la transformation lourde et la démolition de deux entrepôts en intérieur d'îlot pour réaliser 10 logements ainsi que 11 emplacements de parking. La parcelle concernée est située dans la zone de protection légale du parc Forestier, classé comme site. L'arrière de la parcelle jouxte le site classé.

De manière générale, le projet aurait peu d'impact visuel sur le site classé : tout comme dans la situation existante, les bâtiments neufs et rénovés ne seraient guères visibles depuis le site classé. Ils sont, en effet, cachés par une masse de verdure ainsi que par le mur de clôture de parc dont le niveau de sol se situe beaucoup plus haut que celui de la parcelle.

La Commission ne s'oppose, dès lors, pas aux grandes lignes du projet.  
La construction d'un nouveau bâtiment du côté la rue de l'Agrafe peut être admise pour autant que les prescriptions urbanistiques en vigueur soient respectées.

En ce qui concerne les bâtiments existants situés en intérieur d'îlot, la CRMS déplore que la situation existante n'ait pas été documentée davantage. La dé-densification du bâti par la démolition du hangar (« cour couverte » ) situé entre les deux entrepôts constitue une démarche positive. La plantation de l'espace situé entre les deux volumes arrière est à encourager (les essences sont à préciser ; elle doivent être compatibles avec le milieu urbain et avec le parc classé). La réaffectation / reconstruction des entrepôts arrières en logement peut également être admise du point de vue patrimoniale.

La Commission estime cependant que **le projet devrait être amélioré pour ce qui concerne l'aménagement du rez-de-chaussée** : dans le projet, le rez-de-chaussée du bâtiment à rue serait entièrement occupé par un garage (11 emplacements de parking). Pour atteindre les logements qui sont situés dans les bâtiments arrière, les habitants devraient obligatoirement traverser le

garage. **La CRMS estime que cette organisation est peu adéquate et porte atteinte à la qualité de logement en intérieur d'îlot.** Elle demande de revoir ce parti en veillant davantage au bon aménagement des lieux. Elle préconise également d'améliorer le traitement du rez-de-chaussée de la façade à rue de manière à créer une meilleure interface avec la rue et de mettre en valeur l'accès au logements (séparer l'accès aux logements de celui du garage ; remplacer la grille par une porte).

La CRMS s'interroge, enfin, sur **la limite exacte de la parcelle concernée** par la demande (les volumes bâtis au fond de la parcelle ne semblent, en effet, pas correspondre au mur qui entoure le parc). Le parc est entouré d'un important mur de soutènement dont il convient d'assurer l'entretien pour éviter les problèmes de conservation et de stabilité. Dans ce cadre, il y a lieu de **préciser qui est propriétaire du mur et, le cas échéant, à qui il revient de prendre les mesures nécessaires pour l'entretenir ou le restaurer.**

Veillez agréer, Monsieur l'Echevin, l'expression de nos sentiments distingués.

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

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