

VILLE DE BRUXELLES
M. Guillaume MICHIELS
Directeur
Département Urbanisme
Plans et autorisations
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

Bruxelles, le

V/Réf. : S1208/2014
N/Réf. : AVL/ah/BXL-2.2430/s.583
Annexe : 1 dossier

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES / HAEREN. Rue Sainte-Elisabeth, 31-33. Demande de permis d'urbanisme portant sur la construction d'un ensemble de logements – nouveaux plans. Demande d'avis de la Commission de Concertation.
Dossier traité par Mme M.-L. Cartal

En réponse à votre courrier du 29 janvier 2016 sous référence, réceptionné le 3 février, nous vous communiquons **les remarques et les observations** formulées par la CRMS en sa séance du 17 février 2016, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne la réalisation d'un immeuble de logements dans le noyau villageois de Haeren, à l'arrière de l'église Sainte-Elisabeth classée comme monument. Le terrain à construire donne sur la rue Sainte-Elisabeth et jouxte le site classé formé par l'église et ses abords. Il était occupé jusque dans les années 1970 par une ancienne ferme, similaire à celle qui subsiste au n° 29 de la même rue, mitoyenne à la parcelle concernée. Celle-ci occupe un lieu pittoresque et stratégique dans l'ancien village, à l'articulation des anciennes constructions rurales, implantées en léger retrait et perpendiculairement à l'espace public, avec des habitations plus récentes réalisées à partir de la fin du XIXe siècle à front de rue.

En sa séance du 10/10/2014, la CRMS s'était prononcée défavorablement sur la première mouture du projet (voir aussi l'avis défavorable de la Commission de concertation du 28/10/2014 à ce sujet). Le projet a ensuite été amendé. Les nouveaux plans font l'objet de la présente demande. Ils prévoient la réalisation de 5 logements (au lieu de 6 dans le projet précédent). Ceux-ci seraient regroupés dans un corps de bâti allongé (au lieu de 2 bâtiments séparés) sur plan rectangulaire sous toiture à versants, implanté perpendiculairement à la rue. Par rapport à la version précédente, la construction est plus éloignée du bâtiment voisin de gauche et son occupation au sol a été réduite. ***Cette modification constitue une évolution positive du projet.***

En revanche, l'expression du nouvel immeuble renseigné sur les plans est en décalage total par rapport au contexte de la rue. Les façades et toitures adoptent un vocabulaire peu approprié. Tel que proposé, le nouvel immeuble ne contribuerait pas à la mise en valeur du noyau villageois

classé. ***Pour mieux préserver l'intérêt patrimonial et urbanistique des lieux, l'étude du projet devrait dès lors être poursuivie tout en tenant compte des points suivants.*** La CRMS se tient à la disposition du demandeur pour éclairer son point de vue à ce sujet et pour contribuer à l'amélioration du projet. Concrètement, il conviendrait de :

- revoir la composition de la façade à rue : prévoir une hauteur dégressive des baies, opter pour une porte de garage plus qualitative (pas de type sectionale), aligner la baie du garage sur les fenêtres du rez-de-chaussée,
- adapter la pente de la toiture : remonter le pignon pour mieux s'inscrire dans la typologie rurale (s'inspirer de la toiture du bâtiment mitoyen de gauche),
- réétudier les lucarnes prévues en façades latérales : réduire leur nombre et leurs dimensions, du moins pour la façade nord-est étant donné que celle-ci donnera sur le jardin et sera visible de loin,
- améliorer l'expression des entrées,
- simplifier le traitement des menuiseries extérieures et prévoir des châssis moins « lourds » ; les châssis à petits bois oscillo-battants actuellement prévus devraient être remplacés par des modèles simplifiés, mieux adaptés à la typologie des façades enduites.

Enfin, au vu du potentiel archéologique élevé de la zone d'intervention, le permis d'urbanisme devra être assorti d'une clause visant l'organisation de fouilles archéologiques préventives, en application de l'article 245 du COBAT.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie : BDU-DMS : S. Valcke
M. G. Coomans de Brachène, Echevin de l'Urbanisme et du Patrimoine
Commission de concertation, M. Thomans Van Ro, secrétaire / marie-laure.cartal@brucity.be