

Ville de Bruxelles
Département Urbanisme
Plan et autorisations
Mme G. SCHILLEBEECKX.
Directrice
Boulevard Anspach, 6
1000 - BRUXELLES

V/Réf : 44E/05
N/Réf. : AVL/CC//BXL-2.1902/s.394
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : BRUXELLES. Rue de l'Ecuyer, 57-59 / rue des Dominicains, 23-27. Réaménagement d'un immeuble.
Dossier traité par M. Desreumaux.

En réponse à votre lettre du 2 juin 2006, réceptionnée le 13 juin, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 28 juin 2006, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande concerne des parcelles situées partiellement dans les zones de protection des n°s 8-10 et 32-34 de la rue des Dominicains, classés comme monuments. Elle porte sur le changement d'affectation d'un immeuble de bureaux en immeuble de logement avec la création d'un atrium ouvert en intérieur d'îlot et le surhaussement d'un étage du côté de la rue des Dominicains.

Si la Commission est favorable à la création de logements à cet endroit, elle estime cependant que le programme du projet (44 logements) est trop important par rapport à l'occupation déjà très dense de l'îlot concerné et qu'il compromet, par conséquent, tant les qualités d'habitabilité de ces nouveaux logements (exiguïté ; certains ne répondent pas aux exigences minimales d'habitabilité) que celles des logements existants (sur-densification de tout l'îlot).

La Commission demande par conséquent d'alléger ce programme tout en diminuant l'impact de certaines interventions peu souhaitables à proximité de biens classés et dans un tissu urbain à haute valeur patrimoniale (cœur historique de Bruxelles).

Dans ce sens, elle préconise :

- de diminuer le nombre de logements ;
- de renoncer à l'ajout du 7^{ème} étage qui, bien qu'en recul, présente un important dépassement par rapport au gabarit des immeubles voisins, lequel est très perceptible en façade arrière et fragilise les qualités d'habitabilité de l'îlot. Dans ce contexte, la Commission souligne que le projet s'inscrit en faux par rapport aux efforts de la Ville pour revaloriser les intérieurs d'îlots en les dégagant (et non pas en les densifiant comme dans le cas présent).

- de renoncer, par conséquent, à l'ouverture du mitoyen sur le Théâtre des Galeries, destinée à fournir une vue latérale aux appartements créés à ce niveau +7. La Commission souligne, qu'en plus de déroger au Code Civil, cette intervention est totalement inacceptable sur le principe ;

Enfin, la Commission remarque que la légende concernant les nouveaux châssis mentionne « bois ou aluminium – teinte claire ». Elle demande que cette mention soit précisée (matériau et teinte à déterminer clairement).

Veillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

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