

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
Monsieur D. DE SAEGER
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : 3Y/06
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1952/s. 408
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Boulevard d'Ypres, 18.
Rehaussement d'un immeuble et aménagement d'une terrasse.
(Dossier traité par : K. TIEBERGHIEN)

En réponse à votre lettre du 22 février 2007 sous référence, réceptionnée le 23 février, nous avons l'honneur de vous informer qu'en sa séance du 7 mars 2007 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les **remarques et recommandations** suivantes.

La demande concerne un immeuble construit avant 1932 et situé à la fois en z.i.c.h.e.e. et dans la zone de protection des ancienne Halles des Producteurs, situées boulevard de Dixmude, 6-22/boulevard d'Ypres, 68-80 et classées par arrêté du 29/01/1998. Le quartier dans lequel il se situe et qui fut construit après la démolition, en 1910, de l'ancien Entrepôt Royal de L. Spaak, forme, en outre, un ensemble d'une qualité architecturale et patrimoniale assez exceptionnelle. Il convient donc d'examiner la pertinence de la demande qui est introduite, en regard de ce contexte patrimonial remarquable.

Celle-ci porte principalement sur le surhaussement d'un niveau du bâtiment par la création d'un étage supplémentaire, de 55m², en recul de 4 mètres par rapport à la façade à rue et précédé d'un escalier en colimaçon en acier galvanisé donnant accès à la nouvelle toiture plate faisant office de terrasse.

Etant donné le gabarit plus élevé des bâtiments qui le bordent et de l'ensemble de l'alignement, la Commission est favorable au surhaussement proposé pour le bâtiment. L'utilisation, en terrasse, de la nouvelle toiture plate pose, par contre, des problèmes et désagréments tant d'ordre urbanistique qu'esthétique.

- L'aménagement, côté rue, de l'escalier en colimaçon extérieur donnant accès à la toiture-terrasse est pour le moins incongru. La Commission le juge inadéquat car il sera très visible depuis la rue.
- L'utilisation en terrasse de cette nouvelle toiture nécessite une importante rehausse des mitoyens pour se conformer aux prescriptions des règlements urbanistiques en matière de vues et de privacité.

La Commission ne peut donc que décourager une telle utilisation de la toiture en raison des interventions lourdes et des désagréments qu'elle engendre, d'autant que le nouvel étage disposera déjà de deux petites terrasse avant et arrière. Si le demandeur souhaite néanmoins disposer d'une terrasse de plus grandes dimensions, elle lui conseille plutôt de dégager cette surface à l'avant ou à l'arrière du nouvel étage (et non sur sa toiture) en l'alignant soit sur la façade à rue, soit sur la façade arrière.

En ce qui concerne le lanterneau que l'on prévoit de récupérer pour la toiture du nouvel étage, la Commission demande de vérifier que son aménagement ne nécessite pas, à son tour, le surhaussement des mitoyens. Dans le cas contraire, elle demande également de voir dans quelle mesure ces importantes interventions pourraient être évitées en renonçant à l'installation de ce lanterneau, l'apport de lumière garanti par les grandes baies vitrées du nouvel étage étant déjà très important.

Le second volet de la demande concerne la réaffectation partielle, en parking, du rez-de-chaussée actuellement utilisée en dépôt. Outre le fait que cette utilisation du rez-de-chaussée déroge aux prescriptions en vigueur en la matière (PRAS, PPAS), **la Commission estime qu'il ne convient pas d'aménager, à front de rue, des emplacements de parking ou des locaux de stockage qui n'assureraient pas d'interface dynamique du rez-de-chaussée avec le quartier. Elle demande donc de respecter les prescriptions en vigueur.**

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copies à : A.A.T.L. – D.M.S. / A.A.T.L. – D.U.