

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
A l'att.de D. DE SAEGER
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : 19V/07
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1984/s.416
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue de la Vallée, 45.
Réaménagement d'une maison unifamiliale. Demande de permis d'urbanisme.
Demande de la Commission de concertation
(Dossier traité par : I. TRATSAERT)

En réponse à votre lettre du 18 juin 2007 sous référence, réceptionnée le 11 juillet, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée en sa séance du 8 août 2007, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne une maison unifamiliale située à proximité du Jardin du Roi, classé comme site, et dans la zone de protection du n°40 de la rue de la Vallée, dû à Ernest Blérot et classé comme monument. L'immeuble visé, datant de la fin XIXe / début XXe, est inscrit au projet d'inventaire du patrimoine monumental bruxellois et présente, par ailleurs, un intérêt architectural et patrimonial manifeste.

Le projet porte sur la conversion de cette maison unifamiliale en 3 logements moyennant une série d'interventions dont la transformation des caves, l'extension d'une partie du rez-de-chaussée et sa couverture par une verrière, l'aménagement des combles et le placement de deux nouvelles lucarnes. La construction d'une annexe indépendante dans le jardin est également prévue.

Outre les différentes dérogations que ces transformations réclament (servitude de jour, etc.), **la Commission ne peut que décourager ce projet dont le programme excède les potentialités spatiales effectives du bien et aboutit à des conditions d'habitabilité médiocres pour le logement prévu sous toiture** : hauteur sous plafond de 2,30 m pour le séjour au 3^{ème} étage ainsi que pour la chambre sous le toit.

L'aménagement de cet appartement nécessite, en outre, d'importantes transformations : installation de d'une volumineuse lucarne dans chaque pan de toiture et de deux nouveaux velux dans le haut de la toiture avant qui seront visibles depuis l'espace public et le bien classé voisin.

Etant donné la mauvaise qualité de ce logement et l'impact de son aménagement pour le bâtiment, **la Commission demande** de renoncer à sa mise en œuvre et **de réduire le programme à deux logements de bonne qualité**, tel que le permet la maison. Cette réduction du programme aurait également pour avantage de maintenir un vide ventilé sous toiture – favorable au bon comportement thermique du bâtiment – et de continuer d'offrir un espace de rangement (les caves étant condamnées pour les besoins du projet).

Pour ce qui concerne l'annexe de jardin, la Commission s'interroge sur sa nature et sa destination réelles tant les importantes dimensions qui le caractérisent (6 mètres de profondeur sur la totalité de la largeur de la parcelle) et l'implantation choisie (à deux mètres du mur mitoyen du fond et à 6,45 m de la maison) diffèrent des abris de jardin habituels. En plus de barrer ou d'altérer la vue arrière des nouveaux logements, cette construction condamne une surface substantielle du jardin. Est-il indispensable de recourir à un édicule de cette dimension ? Ne peut-on au moins envisager de le reculer en fond de parcelle ?

Par ailleurs, si sa nécessité est réclamée par l'absence d'espace de rangement résultant de la condamnation des caves et du grenier par le projet actuel, la Commission voit là une raison supplémentaire à l'allègement du programme actuel et au maintien d'espace de rangement dans la maison.

En tout état de cause, elle déconseille fortement l'aménagement de cette annexe disproportionnée et peu valorisante pour le bien et s'oppose à la conversion de sa toiture en terrasse (conformité avec les réglementations en matière de vues et de privacité ?).

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. : S. Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : A. Goffart