

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

V/Réf : 38s/07
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.2020/s.424
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue Saint-Quentin, 36-38. Réaménagement en logements.
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS en vue de la concertation.
(Dossier traité par : I. TRATSAERT)

En réponse à votre lettre du 22 novembre 2007 sous référence, réceptionnée le 22 novembre, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 5 décembre 2007, concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la transformation de deux maisons mitoyennes, construites avant 1932, et situées dans la zone de protection du n°32, classé comme monument par arrêté du 30/03/2006 ainsi qu'à proximité immédiate du quartier des squares. L'une de ces deux maisons, le n°36, est un petit bâtiment de caractère dont la mise en œuvre est soignée et dont les qualités architecturales et l'intérêt patrimonial sont manifestes. La transformation du n°40 est également programmée mais le projet n'étant pas soumis aux mêmes exigences que les n°36 et 38 (le 40 est situé en dehors de la zone de protection du n°32), il fait l'objet d'une demande de permis séparée, peu documentée dans le présent dossier et sur laquelle la CRMS n'est pas interrogée.

La Commission est défavorable à l'ensemble du programme qui est visiblement beaucoup trop lourd pour la capacité réelle des immeubles concernés, induisant des conditions de logements médiocres et ne mettant pas en valeur les immeubles concernés. Le projet suppose, d'ailleurs, [une liste impressionnante de dérogations aux différents règlements urbanistiques en vigueur \(RRU et RGQB\)](#).

Numéro 36 :

La sur-occupation à laquelle on destine le n°36 et les conditions d'occupation des logements qui en découlent sont inacceptables :

- La partition transversale du 1^{er} étage pour l'aménagement de deux logements (un appartement entièrement tourné vers la rue, l'autre entièrement vers l'intérieur de l'îlot) est source d'inconfort et doit être évitée ;
- L'appartement deux chambres prévu sous les combles n'a qu'une hauteur sous plafond de 2,21 m, ce qui est notoirement insuffisant, et induit l'installation de 9 velux ainsi qu'une double porte-fenêtre équipant une terrasse encastrée. Cette dernière permet les seules vues droites du logement (sur un intérieur d'îlot densément occupé).

Les velux sont en nombre excessif. Ils perturbent fortement l'aspect de cette jolie toiture en pavillon et du bâtiment dans son ensemble. Les photos jointes au dossier montrent qu'ils sont d'ores et déjà installés – avant même l'octroi d'un permis – et qu'ils sont très visibles depuis l'espace public. Etant donné le préjudice visuel qu'ils occasionnent et le contexte patrimonial particulier dans lequel est localisé la demande, la Commission ne souscrit pas à la régularisation de ceux aménagés dans le pan avant de la toiture et demande leur enlèvement.

Numéro 38 :

Un surhaussement de deux niveaux avec toiture plate est ajouté sur le bâtiment existant pour l'aménagement d'un triplex, équipé d'une terrasse semi-périphérique au niveau de la toiture. L'alignement sur le n°40 semble justifier le gabarit excessif de ce surhaussement. Or, le gabarit du n°40 semble lui-même résulter d'un surhaussement qui fait actuellement l'objet d'une demande de permis (a-t-il été autorisé ?). En tout état de cause, le traitement du surhaussement du n°38 est inadéquat. Il ne correspond pas à la typologie du bâtiment et déroge en plusieurs points aux règlements d'urbanisme: sa toiture est plate au lieu d'être en bâtière, la terrasse de toiture a un impact inacceptable en façade avant et induit des vues qui dérogent au code civil (réclamant le placement de bacs de plantes pour arrêter les vues), etc.

Conclusions

La Commission ne peut souscrire à un projet impliquant autant de dérogations urbanistiques et induisant des qualités d'habitations aussi médiocres. Elle demande de revoir le programme du projet à la baisse et de l'adapter aux capacités réelles des bâtiments investis.

A cette fin, l'aménagement d'un appartement dans la toiture du n°36 devrait être évité.

Le surhaussement du n°38 devrait s'aligner sur le n°40, dans son état actuel (avant le projet de surhaussement dont il semble faire l'objet) : même hauteur de corniche et toiture en bâtière de même hauteur et de même inclinaison.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. STEGEN
Vice-Président

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sybille Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : MM. Fr. Timmermans et S. De Bruycker