

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

V/Réf : 14F/07
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.2023/s.424
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue de Flandre, 125. Démolition et reconstruction d'une annexe.
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la C.R.M.S.
(Dossier traité par : M. DESREUMAUX)

En réponse à votre lettre du 20 novembre 2007 sous référence, réceptionnée le 20 novembre, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée en sa séance du 5 décembre 2007, concernant l'objet susmentionné.

Le n°125 de la rue de Flandre se compose d'une maison à front de rue et d'un bâtiment industriel arrière, s'étendant sur toute la longueur de la parcelle. La maison à front de rue n'est pas concernée par la demande. Celle-ci porte exclusivement sur la démolition et la reconstruction du bâtiment arrière. L'avis de la Commission est sollicité car les bâtiments concernés datent d'avant 1932.

Composé de 11 travées sur 4 niveaux, long de 49 m sur 5 m de large, le bâtiment industriel est longé du côté sud par une cour de 2,50 m de large formant un couloir à ciel ouvert. La structure est en brique, avec contreforts et arcs de décharge aux deux niveaux inférieurs. Il présente des qualités architecturales évidentes

En 2003, d'importants travaux illicites, réalisés sans permis ni architecte et aboutissant à l'aménagement de 3 logements et de 42 chambres (!), ont été sanctionnés par un procès verbal de constatation. Les grandes portes dans la façade du bâtiment ont notamment été murées lors de ces travaux et de nouvelles baies ont été créées. La plupart de ces logements n'étant pas conformes aux normes d'habitabilité (exiguïté de la parcelle et densité de logement), la Commission de concertation du 21/06/2006 a été défavorable à la demande de régularisation de ces interventions.

Le présent projet est d'un tout autre ordre. Il consiste à démolir entièrement le bâtiment industriel et d'y substituer un nouvel immeuble de logements sur pilotis (deux blocs articulés autour d'un noyau de circulation), destiné à abriter 8 appartements de 2 chambres, répartis sur 4 étages de logements. Le rez-de-chaussée, totalement ouvert, devrait être utilisé comme parking moyennant la création d'un accès via le n°127.

La Commission décourage fortement cette intervention car la quantité de logements prévue par le nouveau projet dans cet intérieur d'îlot reste trop important en regard de l'étroitesse de la parcelle et aboutira à des conditions d'occupation médiocres (les nouveaux appartements auront le nez sur un haut mur mitoyen aveugle).

Il induit, d'autre part, d'importantes interventions au niveau des mitoyens (rehausse de 1,65 m du mitoyen du n°125 avec le n°129 et 133 sur une longueur de 12,60 m et 16,20 m) et suppose de nombreuses dérogations au code civil (terrasses, murs mitoyens) et au RRU (normes d'habitabilité des logements, profondeur de construction en mitoyenneté, profil de toiture, parking, ascenseur, porte d'entrée, couloirs, portes intérieures, ...).

L'absence totale de précisions relatives à l'accès piéton et l'accès carrossable, depuis la rue, vers les logements arrière et le parking de l'intérieur de l'îlot ne permet pas d'évaluer l'impact du projet sur la maison à front de rue ainsi qu'au niveau de l'espace public.

En conclusion, la Commission estime que le projet n'est pas acceptable en tant que tel et qu'en tout état de cause, cet intérieur d'îlot n'est pas propice au développement d'un nouvel immeuble de logement.

En regard des qualités architecturales du bâtiment existant et de son organisation actuelle, ne pourrait-on envisager son maintien et sa reconversion dans une affectation utilitaire, plus appropriée à cet intérieur d'îlot, telle que du bureau ou des ateliers ? La Commission encourage le maître d'œuvre à mener une nouvelle réflexion dans ce sens.

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