

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

V/Réf : 7 6R/07
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.2081/s.444
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue de Ruysbroeck, 57. Aménagement d'un immeuble en logement unifamilial.
(Dossier traité par : M. Desreumaux)

En réponse à votre lettre du 13 octobre 2008 sous référence, réceptionnée le même jour, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée en sa séance du 29 octobre 2008, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne une petite maison XVIIIe – XIXe siècle, construite sur une parcelle de 35 ca et de type R+3. La date précise de la construction de l'immeuble n'est pas connue et aucun permis d'urbanisme n'a, à ce jour, été retrouvé aux archives de la Ville.

Il s'agit d'une maison de faible capacité, dont la largeur de la façade est de 3,06 m et la profondeur bâtie de 11,57 m. Sa surface habitable est d'environ 90 m². La cour a été couverte pour gagner un peu d'espace supplémentaire au niveau du rez-de-chaussée.

La maison est occupée, depuis 1984, par 3 flats assez mal disposés, exigus et peu confortables. Le projet vise sa reconversion en logement unifamilial à 3 chambres, tout en conservant la couverture de la cour. La cuisine/salle à manger serait localisée au sous-sol et l'espace de séjour au rez-de-chaussée tandis que chacun des étages supérieurs accueillerait une chambre avec dressing et salle de bains.

La Commission est favorable à la réaffectation proposée et constate que la plupart des interventions prévues dans ce cadre constituent une amélioration en termes de qualités spatiales et de rationalisation de l'occupation des niveaux par rapport à la situation existante: suppression de circulations verticales excédentaires, superposition rationnelle des fonctions, etc.

Toutefois, étant donné le très faible éclairage des pièces de vie prévues dans les caves, ne serait-il pas plus judicieux de réduire le programme – supprimer un niveau de chambres – de manière à pouvoir localiser la cuisine et la salle à manger au rez-de-chaussée et le séjour au premier étage et ainsi garantir de meilleures conditions d'occupation pour les pièces de vie ?

La Commission s'interroge, par ailleurs, sur le recul de la cage d'escalier ancienne, prévu par le projet, et nécessitant son démontage et son remontage à moins de 50 cm de sa

position actuelle. Elle s'interroge également sur son cloisonnement : chaque palier est divisé par des parois avec porte de manière à isoler la circulation de la cage d'escalier des chambres des 3 étages et permettre à celles-ci d'avoir un couloir privatif. L'affectation prévue par le projet est-elle réellement un logement unifamilial ?

En tout état de cause, la Commission déconseille fortement le recul de la cage d'escalier car cette opération risque de s'avérer très délicate au niveau de sa mise en œuvre et d'engendrer un coût disproportionné par rapport au gain d'espace qu'il permettrait.

Par ailleurs, l'ancienneté de la cage d'escalier et sa valeur patrimoniale intrinsèque devraient être connues avant que soit envisagée toute intervention qui risquerait d'en compromettre la bonne conservation.

La Commission souhaite, par conséquent, rencontrer l'auteur de projet pour être éclairée sur ces différents aspects et visiter le bien afin d'évaluer la valeur patrimoniale de l'escalier ainsi que de l'immeuble dans sa globalité. Cette rencontre et cette visite devraient avoir lieu ce 30 octobre.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

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