

ZIGURAT
Monsieur Marc ROUSEREZ
Architecte
Rue Courte, 10
1082 BRUXELLES

V/Réf : plans transmis lors de la visite du 30/10/08
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.2081/s.445
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue de Ruysbroeck, 57. Aménagement d'un immeuble bureaux.

En réponse à votre demande d'avis de principe formulée lors de la visite des lieux du 30 octobre dernier et suite à l'examen des plans transmis à cette occasion, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** formulées par notre Assemblée, en sa séance du 19 novembre 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. Il s'agit d'une maison de faible capacité, dont la largeur de façade est de 3,06 m et la profondeur bâtie de 11,57 m. Sa surface habitable est d'environ 90 m².

La maison est occupée, depuis 1984, par 3 flats assez mal disposés, exigus et peu confortables. Le propriétaire actuel souhaite transformer son bien et/ou lui trouver un nouveau mode d'occupation qui soit à la fois qualitatif et compatible avec la disposition des lieux, tout en permettant un revenu locatif satisfaisant. Le projet est, par ailleurs, conditionné par la contrainte, imposée par la Ville, de maintenir la cage d'escalier fin XVIIIe/début XIXe siècle qui occupe le centre du bâtiment.

La Commission a été interrogée une première fois, en sa séance du 29 octobre dernier, sur un projet de transformation / réaffectation du bien en logement unifamilial. Bien que le projet présentait plusieurs améliorations sensibles par rapport à la situation existante (suppression de circulations excédentaires et dégagement des espaces, superposition rationnelle des fonctions), la Commission s'était interrogée sur différents aspects du projet, à savoir :

- l'affectation réelle du bien, étant donné le cloisonnement de la cage d'escalier prévue par le projet et qui ne cadrerait pas avec l'occupation en logement unifamilial annoncée ;
- le déplacement de la cage d'escalier réclamée par ce cloisonnement et qui semblait hasardeuse sur le plan technique.

Une visite des lieux et une rencontre avec le maître de l'ouvrage et l'auteur de projet, organisées le 30 octobre dernier, a permis d'obtenir des réponses sur ces points, à savoir que l'affectation souhaitée par le maître de l'ouvrage pour son bien n'était pas encore bien déterminée : l'occupation en logement unifamilial s'avérant trop peu rentable, il envisageait plutôt l'aménagement de 2 ou 3 logements réclamant la privatisation des paliers de l'escalier et donc le recul de celui-ci pour disposer de suffisamment d'espace pour diviser les paliers en deux.

La visite a, dans ce cadre, permis d'observer que cet escalier était probablement de réemploi ou qu'il n'était, en tout cas, pas à son emplacement d'origine. En tout état de cause, son déplacement apparaissait totalement à déconseiller compte tenu des problèmes de stabilité qui pourraient en découler ainsi que de la difficulté technique que représenterait une telle opération. Le cloisonnement des paliers devait donc être abandonné.

En l'absence d'un tel cloisonnement ou de circulations supplémentaires – non envisageables compte tenu de l'exiguïté des espaces –, l'affectation en plusieurs appartements apparaissait compromise. **Le demandeur a, par conséquent, souhaité soumettre une nouvelle mouture du projet tablant sur une tout autre affectation que les deux premières proposées, à savoir l'occupation de l'immeuble par des bureaux.** C'est cette nouvelle version du projet qui a été examinée par la CRMS en sa séance du 19 novembre.

A l'examen des plans, il est apparu que cette affectation permettait une intervention très minimale dans le bien et le maintien de l'escalier à son emplacement actuel.

Si cette occupation apparaît envisageable au niveau de la conservation de l'immeuble, elle n'est malheureusement pas compatible avec les prescriptions du PRAS qui prévoit exclusivement des logements pour cette zone. La visite des lieux du 30 octobre dernier n'a, par ailleurs, pas permis de conclure au caractère exceptionnel du bien et une mesure de protection légale du bien ne s'est donc pas avérée opportune - ce qui aurait constitué la seule occasion de pouvoir modifier l'affectation imposée par le PRAS.

Par conséquent et compte tenu de ce qui précède, la Commission ne peut qu'encourager le demandeur à maintenir son intention de départ d'affecter son bien en logement unifamilial. Toutefois, étant donné le très faible éclaircissement des pièces de vie prévues dans les caves, elle constate qu'il serait opportun 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 afin de garantir de meilleures conditions d'occupation pour les pièces de vie.

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
- Concertation de la Ville de Bruxelles
-