

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

V/Réf : 9B/08
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.2098/s.450
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Quai au Bois à Brûler, 9-11-13. Transformation de la vitrine, réaménagement des logements, aménagement d'un emplacement de parking (régularisation) et d'un garage.
(Dossier traité par : C. Visse)

En réponse à votre lettre sous référence, réceptionnée le 28 janvier 2009, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée en sa séance du 4 février 2009, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un bien situé dans la zone de protection des n°25-27 du même quai, classé comme monument par arrêté du 26/06/2003. Il est également inscrit à l'inventaire du patrimoine monumental de la Ville et se compose de 3 parcelles unifiées, occupées par deux maisons, l'une néoclassique, l'autre traditionnelle (noyaux XVIIe siècle).

Un permis a été délivré en septembre 2002 pour la transformation partielle des bâtiments en logements. Les conditions du permis n'ont toutefois pas été respectées par le demandeur et deux procès verbaux, dressés par la Ville (11/05/2006 et 11/04/2007), ont acté un certain nombre d'irrégularités.

La présente demande porte sur la régularisation de plusieurs de ces transformations réalisées hors permis ainsi que de nouvelles interventions. Celles-ci concernent :

- la transformation des vitrines des n°9 et 11,
- le réaménagement des logements existants incluant
 - . la création, sur la toiture plate de l'appartement 2, d'une chambre supplémentaire,
 - . l'aménagement d'un balcon-terrasse avec construction d'une lucarne dans la toiture au 2^e étage du logement privatif,
 - . le placement d'un balcon au 3^e étage (façade arrière) pour l'appartement 3,
 - . l'aménagement d'une terrasse au niveau du 3^e étage, le long du mitoyen avec le n°7 (pare-vues de 1,90m),
- l'aménagement d'un emplacement de parcage dans la cour intérieure du n°11-13,
- l'aménagement, au n°9, d'un garage accessible par la cour du n°11-13, impliquant la réduction de la zone commerciale du n°9,
- la modification des baies du n°9 donnant sur le passage et la cour,
- l'application d'un cimentage rouge/bordeaux à la place du ton clair initial,
- le réaménagement de la zone de cour et jardin en aire totalement pavée.

1. Vitrines

La Commission souscrit au réaménagement de la vitrine du n°11 tel que réalisé. Concernant le n°9, elle constate que les remaniements récents (réalisés sans autorisation) constituent une nette amélioration par rapport à la situation antérieure. Elle estime toutefois que le placement de châssis en bois plutôt qu'en métal aurait été plus indiqué et mieux adapté à la typologie de la maison. La restitution d'une allège en dur (pierre bleue) – à l'instar de ce qui a été mis en œuvre au n°11 – aurait également été souhaitable. Elle demande que ces critères soient pris en compte lors du prochain réaménagement de la vitrine.

2. Réaménagement des appartements

La Commission n'émet pas de remarques particulières sur ces réaménagements pour autant qu'ils respectent le code civil et les prescriptions urbanistiques en vigueur, notamment pour les problèmes de vues résultant éventuellement des nouveaux balcons et terrasses.

3. Zone de cour et jardin

Etant donné la forte densité d'occupation de la parcelle – à l'instar des autres parcelles de l'alignement – et donc de l'importante minéralisation des sols, la CRMS ne peut souscrire à la régularisation du pavage total de la cour intérieure. Elle rappelle qu'en vertu des prescriptions du RRU, les zones de cours et jardins doivent prévoir une zone perméable de 50% minimum et que celle-ci doit être de pleine terre et plantée.

4. Parking

La Commission ne souscrit pas à l'aménagement d'un emplacement de parking non couvert dans la cour car il déroge aux prescriptions du RRU. Elle demande donc d'y renoncer car un tel aménagement n'est pas valorisant pour la zone de cour et jardin.

Elle est également défavorable à l'aménagement du garage couvert, à l'arrière du n°9 car, outre qu'il ampute la surface commerciale, l'accès carrossable qu'il implique sera une invitation au parquage à l'intérieur de l'îlot, ce qui n'est pas réglementaire et que la CRMS décourage fermement.

En tout état de cause, la Commission demande de renoncer à la création d'emplacements de parking, même couvert, en intérieur d'îlot car il n'est pas souhaitable, pour la qualité d'occupation des logements environnants, de faire pénétrer des véhicules dans les rares dégagements qui subsistent en intérieur d'îlots dans le centre historique de la ville.

5. Nouveau cimentage rouge/bordeaux

Bien que la teinte du nouveau cimentage ne soit pas adaptée à la typologie des immeubles concernés, la CRMS ne s'oppose pas à sa régularisation pour autant qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public. Elle tient également à souligner que le recours à une teinte foncée telle qu'ici ne favorise pas un éclairage optimal des logements donnant sur l'intérieur de l'îlot (à l'inverse d'une teinte claire) et ne contribue donc pas à la qualité d'occupation de ceux-ci.

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