

Commune de SAINT-GILLES
Madame Cathy MARCUS
Echevine de l'Urbanisme
Place Maurice Van Meenen, 39
B – 1060 BRUXELLES

V/Réf : PU2012-42
N/Réf : AVL/CC/SGL-2.328/s.524
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : SAINT-GILLES. Rue de Bordeaux, 27. Transformation et réaffectation d'un commerce en logement. Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS.
(Correspondant : A. Lopez Vasquez)

En réponse à votre lettre du 26 juillet 2012 sous référence, réceptionnée le 30 juillet, nous vous communiquons les **remarques** émises par notre Assemblée, en séance du 22 août 2012, concernant le projet.

La demande concerne un immeuble situé dans la zone de protection et en face de l'école de J. J. Michel, sise au n°14-18 de la même rue. Il s'agit d'un dépôt, peu qualitatif du point de vue architectural, composé d'une partie avant de type R+2 et d'une partie arrière de type R+1, sous toitures plates que le projet prévoit de convertir en immeuble de rapport. Dans ce cadre, il est prévu de surhausser la partie avant en R+3+toiture plate de manière à aligner le bâtiment sur la corniche de l'immeuble voisin sis au n°29, permettant, par là, d'ajouter un niveau d'habitation. La toiture plate de la partie arrière est maintenue mais est percée d'un patio afin d'amener la lumière naturelle au cœur des logements.

La Commission n'émet pas de remarques concernant le nouveau gabarit de l'immeuble qui s'intègre sans problème dans l'alignement existant. On constate toutefois que l'expression de la façade projetée pourrait être améliorée et mieux équilibrée si l'on déplaçait la cage d'escalier à un autre endroit que dans la travée avant droite.

Le programme d'occupation s'avère, par ailleurs, assez lourd étant donné l'absence de réelle respiration à l'arrière, à l'exception d'un petit patio qui ne constitue pas une solution pleinement satisfaisante. On remarque aussi que l'organisation des logements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, conditionnée par ce patio, n'est pas très qualitative étant donné qu'elle contraint de traverser la cuisine pour accéder à la salle de bains et de traverser celle-ci pour atteindre la chambre à coucher.

En outre, terrasse prévue sur la toiture plate arrière ne semble pas respecter les réglementations urbanistiques en vigueur (RRU) en termes de distance par rapport aux mitoyens et de vues directes et la Commune devrait vérifier cet aspect.

Afin d'améliorer ces différents aspects, il semblerait préférable de retrouver une zone perméable côté jardin plutôt que de conserver une parcelle totalement construite, ce qui conférerait une plus grande qualité de vie aux futurs logements.

Veillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-président

C.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Michèle KREUTZ
- A.A.T.L. – D.U. : Mme S. BUELINCKX