

Ville de BRUXELLES
Monsieur D. de SAEGER
Département Urbanisme
Commission de Concertation
Boulevard Anspach, 6

B – 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 27A/07 (corr. M. A. Duchâtel)
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.2017/s.423
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue de l'Abattoir, 2.
Changement du nombre de logements du bâtiment principal (4).
Agrandissement et modification d'un arrière bâtiment en logement (régularisation).

En réponse à votre lettre du 8 novembre 2007, en référence, reçue le 12 novembre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 21 novembre 2007, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

La parcelle comprend une maison à front de rue et une arrière maison en intérieur d'îlot. Ces constructions, qui datent d'avant 1932, se situent à proximité directe de la tour à plomb qui est classée (24-26, rue de l'Abattoir/54, rue des Fabriques) et d'une série de petites maisons ouvrières, également classées (2-18, rue de la Poudrière/56-58, rue Notre-Dame du Sommeil). Elles sont également inscrites dans le périmètre du contrat de quartier Notre-Dame au Rouge/Van Artevelde. Le quartier est soumis aux directives du PPA/n° 51-12 (1964).

La demande vise la régularisation de travaux effectués dans la maison avant (division en trois logements, transformation du rez-de-chaussée d'un horeca en studio).

Un procès-verbal a été dressé par la Ville (4/12/2006) pour constater des travaux réalisés en infraction dans le bâtiment arrière, transformé en un dépôt et augmenté d'un nouveau volume (duplex). Celui-ci est en dérogation avec le RRU (construction totale de la parcelle et dépassement de la maison mitoyenne au niveau du 2^e étage arrière).

Bien que les travaux, réalisés principalement à l'arrière de la parcelle, n'aient pas d'incidence sur l'espace public, la Commission s'interroge sur les conditions de logement qui découlent de ces aménagements.

En effet, la forte hausse que connaît actuellement la valeur des logements engendre une spéculation diffuse qui est à l'origine d'un morcellement important des propriétés et d'une subdivision exagérée des unités de logement.

Ce morcellement et la multiplication du nombre de logements aménagés dans les arrière-maisons, donnant sur des cours ou des espaces exigus en intérieur d'îlot, hypothèquent le caractère privé des façades arrière et le confort des maisons ou des immeubles principaux, situés en pourtour d'îlot. Ces aménagements risquent, à terme, de créer des problèmes de voisinage et des conditions de logement insuffisantes, appelant de nouvelles transformations.

Par conséquent, la CRMS attire l'attention de la Ville sur ce phénomène qui, dans le quartier Notre-Dame au Rouge/Van Artevelde particulièrement dense, risque d'avoir des conséquences très négatives sur le tissu urbain.

Concernant les façades, la CRMS regrette que les châssis aient été remplacés par de nouveaux châssis en PVC et que les impostes des baies du premier étage aient été obturées. De manière générale, elle demande de privilégier la restauration des châssis s'ils sont d'origine et si leur état le permet.

Dès lors, si certains châssis devaient encore être remplacés, la Commission préconise le bois pour des raisons esthétiques et de développement durable.

A ce sujet, la CRMS se réfère à la brochure « *Les châssis de fenêtre en bois – Concilier patrimoine et confort* », éditée en 2005 par la Direction des Monuments et des Sites de la Région bruxelloise (collection *L'Art dans la rue*).

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme S. Valcke); A.A.T.L. – D.U. (M. Fr. Timmermans).