

**Ville de BRUXELLES**  
**Monsieur D. de SAEGER**  
**Commission de Concertation**  
Boulevard Anspach, 6  
**B – 1000 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 28S/07 (corr. M. I. Tratsaert)  
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.2022/s.424  
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

**Objet : BRUXELLES. Rue des Six Jetons, 65.**  
**Transformation d'une habitation avec dépendances en 7 logements.**

En réponse à votre lettre du 22 novembre 2007, en référence, reçue le 22 novembre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 5 décembre 2007, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

La parcelle concernée par le projet se situe dans la zone de protection de l'ancienne brasserie Van Doren et s'inscrit dans le périmètre du contrat de quartier Notre-Dame au Rouge – van Artevelde. L'habitation à front de rue, qui date d'avant 1932, est séparée d'une arrière maison par un petit bâtiment de liaison.

Le projet vise la rénovation des quatre logements existants dans le bâtiment à rue et l'aménagement de trois logements supplémentaires dans le bâtiment arrière. (Rem : la situation existante n'est pas suffisamment documentée).

Le projet prévoit :

- la modification de la façade arrière du bâtiment avant : une grande baie serait installée au niveau de la cave et une autre au 2<sup>e</sup> étage, ajout d'une gaine au centre et sur toute la hauteur de la façade;
- la toiture plate du bâtiment de liaison serait remplacée par une toiture en pente;
- dans le bâtiment arrière : une grande baie serait installée au niveau du sous-sol, un patio serait créé au rez-de-chaussée, et une lucarne au niveau du dernier étage. Des terrasses seraient installées aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> niveaux;
- des fenêtres de toiture seraient percées dans les toitures;
- une courette serait créée au niveau du sous-sol; un escalier de secours externe en forme de colimaçon serait installé dans la cour entre le bâtiment avant et arrière. Cet escalier aurait des vues directes vers l'immeuble de droite.

Programme

Bien que le projet n'ait pas d'incidence directe sur les brasseries Van Doren, la Commission s'interroge quant aux conditions de logement qui découleront des aménagements prévus.

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.

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

Dans le cas présent, la CRMS relève que le projet est en dérogation au RRU sur plusieurs aspects (art. 12 : aménagement de zones de cours et jardins, art. 13 : maintien d'une surface perméable). Elle relève également une complication des circulations intérieures, un mauvais éclairage de certains appartements, des dimensions réduites de la mezzanine du 3<sup>e</sup> étage, l'installation d'un escalier de secours donnant des vues directes sur le mitoyen droit, des terrasses en intérieur d'îlot entraînant des problèmes de vis-à-vis, etc.

Par ailleurs, le projet prévoit le renouvellement systématique des châssis par de nouveaux oscillo-battants en bois peint dont les dimensions et les divisions seraient totalement différentes du fenestrage d'origine.

A toutes fins utiles, la CRMS signale les problèmes d'hygiène du bâti (condensation intérieure sur les murs de façade, manque de ventilation naturelle) que pourrait entraîner la pose du double vitrage et de châssis hermétiques dans le bâti ancien.

Enfin, la CRMS observe que le garde-corps de la façade avant est dessiné de manière schématique. Elle demande de maintenir et réparer, si nécessaire, le garde-corps ouvragé existant.

***En conclusion, la CRMS émet un avis défavorable sur la proposition. Elle demande de réduire le programme et de revoir le projet en conséquence.***

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. STEGEN  
Vice-Président

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