

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

V/Réf : 50/07
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1826/s.426
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue d'Ophem, 58. Réaménagement d'une maison occupée par des logements (Régularisation). Avis de la CRMS en vue de la Commission de concertation.
(Dossier traité par : M. Desreumaux)

En réponse à votre lettre du 11 décembre 2007 sous référence, réceptionnée le 18 décembre, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 9 janvier 2008, concernant l'objet susmentionné.

La parcelle concernée par la demande comprend un immeuble à rue et un bâtiment arrière datant d'avant 1932 (inscrits au projet d'inventaire du patrimoine immobilier). La façade à rue du bâtiment avant est située dans la zone de protection de l'ancienne morgue, sise 2-4-4A, rue Saint-André / 39, rue d'Ophem et classée comme monument par arrêté du 03/04/2003.

La demande porte sur la régularisation de transformations apportées aux deux bâtiments sans demande de permis préalable et visant l'aménagement de 5 appartements (2 appartements à 1 chambre et 1 duplex à 2 chambres dans le bâtiment avant ; 1 appartement à 1 chambre et 1 triplex à 2 chambres dans le bâtiment arrière).

Ces 5 logements remplacent les 9 logements qui étaient initialement prévus (4 appartements et 5 flats) et dont l'aménagement, réalisé partiellement sans permis, avait été sanctionné, en 2005, par un procès verbal. Pour mémoire, la CRMS avait été interrogée, à cette époque, sur la régularisation de ces travaux et avait émis un avis défavorable en raison de la suroccupation des lieux (forte densification) et des médiocres conditions de logement qui en découlaient.

A l'examen du projet actuel, la Commission constate que les transformations projetées dans les deux bâtiments sont, à peu de chose près, inchangées par rapport à la mouture précédente (les travaux sont-ils d'ores et déjà tous réalisés ?). Seuls l'abandon des flats et la réorganisation spatiale au profit de logements moins nombreux et plus spacieux ainsi que la création, dès le rez-de-chaussée, d'une cour de 9 m² agissant comme un puits de lumière constituent les améliorations du projet.

La Commission observe néanmoins que le programme, bien qu'allégé, reste lourd et les conditions d'habitabilité assez peu qualitatives en raison de la densité d'occupation et de la promiscuité des logements : seulement 3,06 m et 4,43 m entre les deux corps de logements alors que le bâtiment arrière n'a des vues que du côté de cet intérieur d'îlot très étroit.

Certains agencements sont, d'autre part, peu cohérents tel le bureau en façade avant du rez-de-chaussée qui n'est directement relié à aucun appartement ou encore l'emplacement des salles de bains des appartements 1 et 2.

Par ailleurs, **les logements ne répondent pas aux normes minimales d'habitabilité requises par les règlements d'urbanisme** (WC donnant dans la cuisine, absence de local de rangement, absence de local commun pour les poubelles et vélos, etc. ; certaines pièces sont mal éclairées ; etc.).

Certaines transformations, contribuant à densifier l'occupation des deux bâtiments, dérogent également au RRU. C'est le cas de la rehausse arrière du bâtiment principal ainsi que de la rehausse du bâtiment arrière et de son chien assis.

Par conséquent, la Commission demande d'alléger davantage le programme afin d'augmenter la qualité d'habitabilité des deux corps d'habitation. Dans ce sens, elle est défavorable à la réalisation ou à la régularisation (si elles sont déjà mises en œuvre) des transformations non réglementaires mentionnées ci-dessus, à savoir les deux rehausses des bâtiments avant et arrière. L'agencement des appartements devra être revu en conséquence de ces amendements à apporter au projet.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sybille Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : MM. Fr. Timmermans et S. De Bruycker