

Ville de Bruxelles  
M. D. DE SAEGER  
Département Urbanisme  
Plans et autorisations  
Boulevard Anspach, 6  
1000 Bruxelles

V/Réf. : 42D/07 (M. Desreumaux)  
N/Réf. : AVL/AH/BXL-2.2030/s426  
Annexe : 1 dossier comprenant 2 plans

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Boulevard de Dixmude, 49. Transformation de chambres de bonnes en un appartement duplex aux deux derniers niveaux d'un l'immeuble à appartements. Demande d'avis de la Commission de Concertation.  
*Dossier traité par M. Desreumaux.*

En réponse à votre courrier du 18 décembre 2007 sous référence, réceptionné le 20 décembre dernier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 9 janvier 2008 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis **les remarques suivantes**.

La demande porte sur l'aménagement d'un appartement organisé en duplex aux deux derniers niveaux de l'immeuble à appartements situé 49, boulevard de Dixmude. Construit dans les années 1920 il s'agit d'un des plus anciens immeubles du quartier créé à l'emplacement de l'ancien bassin du Commerce remblayé vers 1910.

La façade de l'immeuble en style néo-Louis XV s'intègre parfaitement dans le front bâti du boulevard qui est presque entièrement bordé d'immeubles à appartements réalisés dans l'Entre-deux-Guerres. L'immeuble compte quatre étages ainsi qu'un étage de chambres de bonnes et un grenier sous combles. Il est recouvert d'une grande toiture à bâtières, très visible aussi bien depuis le boulevard d'Ypres que depuis le boulevard de Dixmude, vu le recul qu'offrent ces larges avenues.

Par ailleurs, l'immeuble est situé dans la zone de protection de la Halle des Producteurs et des Halles América situées aux n° 6-22 et 21-29.

Le cinquième étage compte plusieurs chambres de bonnes éclairées par des tabatières, au-dessus desquelles est aménagé un large grenier. Les deux niveaux compris dans la toiture seraient réaménagés en un logement de trois chambres. Les pièces de vie s'organiseraient au 5<sup>e</sup> étage, autour d'un patio aménagé sur la toiture plate centrale. Deux nouveaux escaliers intérieurs donneraient accès aux chambres aménagées dans l'actuel grenier.

Si la Commission ne s'oppose pas à l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les chambres de bonnes, elle ne peut accepter les retombées négatives du projet sur la toiture de l'immeuble. Tel que proposé, l'aménagement suppose l'installation de pas moins de 12 velux dont 6 seraient posés dans le versant avant et 6 dans le versant arrière. Sur le versant avant, les fenêtres de toiture seraient disposées en trois niveaux superposés. Ce dispositif porterait donc atteinte à la lisibilité de la toiture et de la façade ainsi qu'à celle de l'ensemble du front bâti. ***Il est inacceptable tant sur le plan patrimonial qu'urbanistique. En conséquence, la Commission demande de considérablement réduire le programme et de n'installer le logement qu'au premier niveau sous combles afin de se limiter à l'installation d'une seule rangée de velux dans le versant avant de la toiture.*** Des chambres pourraient éventuellement être installées dans la partie arrière de l'actuel grenier. Elles devraient toutefois être éclairées proportionnellement au mode d'occupation des espaces en question.

La disposition en plan proposée se caractérise par un aménagement peu rationnel réalisé au moyen de parois disposées en oblique, ce qui ne semble pas pertinent sur le plan pratique (nombre exagéré d'angles, hauteur sous plafond de la salle de bains de 5,77 m, présence de deux escaliers intérieurs, ...). En outre, certaines interventions semblent poser un problème au niveau de la stabilité, notamment en ce qui concerne l'ouverture du patio par des fenêtres disposées en angle coupé.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président