

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

V/Réf : 60A/08
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.2111/s.453
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue d'Argent, 8-22 / rue Neuve, 13-15. Transformation des étages en logements.

(Dossier traité par : M. Desreumaux)

En réponse à votre lettre du 2 mars 2009 sous référence, réceptionnée le 5 mars, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée en sa séance du 18 mars 2009, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne une parcelle traversant entièrement un vaste îlot du centre ville et située partiellement dans la zone de protection du Passage du Nord, classé comme monument par arrêté du 13/04/1995. La totalité de la parcelle est construite. Le complexe qui l'occupe est utilisé, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, par des commerces de détail. Le projet porte sur la transformation, en logements, des étages 2 à 5, affectés auparavant à du bureau mais actuellement inoccupés et ce, depuis plusieurs années.

Etant donné l'importante profondeur de la parcelle et la densité construite de l'îlot, posant des problèmes d'éclairage et de sécurité pompier pour la nouvelle affectation, l'option maîtresse du projet serait de créer, à partir du second étage, un puits de lumière sur lequel s'ouvriraient tous les logements et qui servirait également de zone de circulation et de distribution : rue centrale au second étage sur laquelle aboutiraient les 4 entrées du complexe et passerelles aux étages supérieurs donnant accès aux logements et reliant entre elles les différentes cages d'escalier. D'autres puits et terrasses seraient également prévus le long des murs mitoyens pour augmenter un tant soit peu l'apport de lumière naturelle. Le traitement des façades est sommaire. Les façades côté rue Neuve seraient traitées en panneaux pleins coulissants permettant l'occultation des fenêtres (intimité, isolation). La façade existante de la rue d'Argent serait conservée pratiquement en l'état et restaurée.

La Commission se réjouit de la perspective de rétablir une occupation dans les étages du complexe concernés par le projet. Toutefois, si elle encourage le développement du logement dans le centre-ville, elle constate que la configuration du complexe concerné par le projet et ses caractéristiques se prêtent peu à l'aménagement de logements et que les transformations qu'apporte le projet pour conformer le complexe à cette affectation ne garantissent pas des qualités de vie optimales.

- Perspectives visuelles de qualité médiocre :

Les logements du centre du complexe seront **dépourvus de toute perspective visuelle extérieure** : l'unique vue dont ils disposeront sera celle d'autres appartements situé de l'autre côté du puits de lumière, à une distance d'environ 8 mètres (et sur le mur mitoyen du côté des patios arrière). Les logements des extrémités aux étages inférieurs ne disposeront pour leur part que d'une vue unique débouchant exclusivement sur la rue (Neuve ou d'Argent).

- Lumière naturelle :

La CRMS s'interroge sur l'apport suffisant de lumière naturelle dans les logements du centre du complexe, notamment pour ceux des étages inférieurs situés dans le bas du puits de lumière. Elle constate dans ce cadre que le supplément de lumière naturelle censé être apporté par les petits patios arrière contre mitoyens risque d'être faible et que ces patios serviront plutôt d'aéras que de source lumineuse pour les appartements.

- Promiscuité :

La densité d'occupation du complexe et la promiscuité de tous ces logements aménagés en vase clos risquent d'entraîner des problèmes de voisinage non négligeables.

Compte tenu de ce qui précède et bien qu'elle ne souhaite pas s'opposer au projet, la Commission émet quelques doutes quant à la qualité d'habitabilité des logements prévus par le projet. Elle suggère d'en poursuivre l'étude pour tenter de l'améliorer.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

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