

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

V/Réf. : 044H/09
N/Réf. : AVL/AH/BXL-2.2143/s464
Annexe : 1 dossier comprenant 5 plans

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Hirondelles, 7 / rue Vander Elst, 8. Extension d'un immeuble de rapport. Demande d'avis de la Commission de Concertation.
Dossier traité par M. A. Duchatel.

En réponse à votre courrier du 17 septembre 2009 sous référence, réceptionné le 21 septembre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 7 octobre 2009 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un **avis défavorable**.

La demande concerne l'ensemble qui occupe la totalité d'un terrain traversant l'îlot situé entre les rues des Hirondelles et Vander Elst, compris dans la zone de protection de l'ancien couvent des pauvres Claires. Il est composé d'une maison néoclassique de trois étages appartenant au front bâti très homogène de la rue des Hirondelles. La cour (entièrement recouverte) située à l'arrière relie cette parcelle à une construction basse de deux niveaux donnant dans la rue Vander Elst où sont aménagés deux studios à l'étage. Le rez-de-chaussée étant occupé par un café, ceux-ci sont accessibles via la rue des Hirondelles. La maison néoclassique a déjà été surhaussée dans un passé récent (vers 2002-2005), ce qui a malheureusement porté atteinte à l'aspect de la rue. Elle est actuellement occupée par deux appartements une chambre et quatre petits studios (cet aménagement a-t-il fait l'objet d'un permis d'urbanisme ?). Selon le projet, cette situation reste inchangée tandis que l'immeuble de la rue Vander Elst serait surhaussé de 3 niveaux sous toiture plate pour y aménager six studios supplémentaires.

La Commission ne peut accepter le projet parce qu'il est totalement inadapté au contexte, tant sur le plan architectural qu'urbanistique. La façade proposée par le projet (enduit blanc sans soubassement) ne s'inscrit pas dans les caractéristiques de la rue et doit être retravaillée. Non seulement, les rez-de-chaussée occupent déjà toute la parcelle, mais la surhausse présente également un gabarit excessif. En hauteur, elle dépasserait les 2 premiers niveaux du n° 10 de 6,8 m et le dernier niveau en retrait de 3,5. La nouvelle construction serait plus profonde que les deux constructions mitoyennes.

De cette manière, le projet modifierait profondément les caractéristiques urbanistiques des lieux, ce qui est inacceptable. En effet, la parcelle concernée de la rue Vander Elst n° 8, ainsi que les nos 6 et 4 alignés en retrait par rapport au n°10, sont le résultat du lotissement de la propriété du Couvent des Riches Claires démembré vers 1803-1806. A cette occasion, la rue Vander Elst fut reliée en angle droit à la rue des Hironnelles nouvellement créée et construite de maisons néoclassiques, tandis que les parcelles situées à l'arrière des nouvelles maisons et donnant dans la rue Vander Elst étaient affectées à des cours et jardins ou de petites annexes vu l'exiguïté de l'îlot (voir plan Popp, 1866, 4^e section). Elles furent progressivement bâties de petites constructions annexes, comme celle concernée par le projet, et affectées modestement comme ateliers (d'artistes) ou horeca.

La Commission préconise de respecter cette particularité urbanistique et de considérablement réduire l'ampleur du projet.

Tel que proposé, le projet offrirait d'ailleurs des qualités de vie fort précaires car il prévoit des petits logements une face, dont les dimensions atteindraient à peine la superficie minimale requise de 22 m² et qui seraient mal éclairés et non ventilés. A cet égard, la Commission attire l'attention de la Ville sur la gestion complexe et sur la promiscuité dues au nombre excessif de logements qui, de surplus, seraient uniquement accessibles par la rue des Hironnelles via un cheminement très compliqué. Le gabarit proposé ainsi que le dispositif en plan sont d'ailleurs en dérogation totale par rapport au RRU (voir fiche technique réalisée par Service de l'Urbanisme et jointe à la demande).

En conclusion, la C.R.M.S. demande de limiter la surhausse à un niveau plus une toiture à versants (= deux niveaux supplémentaires) et d'y aménager un logement par niveau. L'expression architecturale de la façade devra être améliorée.

S'il s'avère que des travaux illicites auraient été réalisés dans la maison de la rue des Hironnelles, le présent projet ne peut mener à leur régularisation. De manière générale, il faudra revoir le taux d'occupation à la baisse, y compris dans la maison néoclassique, afin de pallier le problème de suroccupation des lieux.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f.f.

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