

**Ville de BRUXELLES**  
**Monsieur D. de SAEGER**  
**Département Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
Boulevard Anspach, 6

**B – 1000 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 082F/2010 (corr. Mme A. Simoens)  
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.2222/s.495  
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

**Objet : BRUXELLES. Rue Fransman, 34.**  
**Transformation et rehaussement d'une maison : régularisation partielle.**

En réponse à votre lettre du 1<sup>er</sup> février 2011, en référence, reçue le 9 février, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 16 février 2011, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La maison, qui date d'avant 1932, se situe dans la zone de protection de l'ancienne maison communale de Laeken, située place Emile Bockstael.

La demande vise à régulariser une première série de travaux qui ont consisté à couvrir une partie de la cour intérieure pour agrandir le commerce du rez-de-chaussée et à ajouter une terrasse arrière au premier étage.

La demande porte également sur une seconde phase de travaux qui visent à rehausser la maison d'un étage et à ajouter une terrasse arrière au deuxième étage. Les 2 derniers niveaux abriteraient un logement de type duplex.

Les châssis seraient en PVC, comme ceux des étages existants qui ont déjà été remplacés (ton gris anthracite).

D'après les plans (situation légale, situation existante et situation projetée), la CRMS constate que la vitrine a également été modifiée (en infraction ?) et que l'accès qui figure sur le plan du rez-de-chaussée diffère de celui qui apparaît sur l'élévation. La CRMS demande de corriger les plans sur ces aspects.

La CRMS n'émet pas d'objection sur le principe de rehausser le toit d'un étage car le nouveau volume, qui serait aligné sur la hauteur des corniches et des faîtes des immeubles mitoyens, n'aurait pas d'impact visuel préjudiciable sur les différentes perspectives vers et depuis l'édifice classé.

***Elle demande toutefois d'aligner les deux lucarnes projetées en toiture sur les baies des étages inférieurs pour une meilleure cohérence de la façade. Elle demande également de prévoir des châssis en bois pour des raisons esthétiques et de développement durable (pas de PVC).***

Cependant, en ce qui concerne les autres aménagements, la CRMS constate que le projet déroge sous plusieurs aspects aux prescriptions légales en vigueur du RRU (art. 4 : profondeur et art. 3 : superficie minimale), du Code civil (art. 678 et 670 : problèmes de vues droites et obliques) et au PRAS (art. 6 : surface de pleine terre). Les aménagements ainsi projetés ne garantiraient dès lors pas des conditions d'habitabilité satisfaisantes, ce que la CRMS ne peut encourager.

***Par conséquent, la CRMS ne s'oppose pas au principe de rehausser le toit moyennant les réserves formulées ci-dessus. Elle demande toutefois d'améliorer la qualité des logements projetés et de se conformer aux prescriptions urbanistiques en vigueur.***

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

A. de SAN  
Présidente f.f.

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