

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

V/Réf : 6E/13
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.2345 /s.537
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue de l'Etuve, 50-52. Transformation lourde avec rehausse d'un immeuble de bureaux pour l'aménagement de 42 logements et 30 kots d'étudiants.
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.
(Dossier traité par : M. Desreumaux)

En réponse à votre lettre du 17 avril 2013 sous référence, réceptionnée le 22 avril, nous vous communiquons les **remarques** émises par notre Assemblée, en séance du 15 mai 2013, concernant le projet.

Celles-ci concernent le surhaussement de l'immeuble à rue qu'elle ne peut approuver en raison de l'impact important que cette intervention aurait tant du point des perspectives visuelles dans l'axe de la rue des moineaux que de l'aggravation du facteur « masque du ciel » que la surélévation y occasionnerait. Par ailleurs, l'accentuation du hors d'échelle entre l'immeuble et le bien classé situé en vis-à-vis, à l'angle de la rue de l'Etuve et de la rue des Moineaux, ne contribuerait pas à la mise en valeur de celui-ci.
La CRMS recommande de s'en tenir au gabarit actuel et, en outre, de renoncer aux balcons débordants en façade à rue qui empiètent sur la faible largeur de la rue de l'Etuve en faveur de simples garde-corps placés dans le plan de la façade, devant les nouvelles portes-fenêtres (« balcons » parisiens non débordants).

Contexte et demande

Le bien concerné par la demande est situé à 300 m de la Grand-Place et à 30 m du Manneken Pis, dans la zone de protection de plusieurs maisons légalement protégées situées rue de l'Etuve, n°34 à 42 et 43 à 55 classées comme ensemble ainsi que les n°59 et 65, classées comme monument, par arrêtés des 26/06/2003 et 11/09/2003.

Il se compose d'un immeuble à front de rue de type R+7 qui date des années 70 relié par une aile latérale à un autre immeuble, en intérieur d'îlot, d'un gabarit R+6+T, datant de la fin du XIXe siècle et dont les deux derniers niveaux sont inclus dans une toiture à la Mansart. L'intérieur de l'îlot est actuellement totalement construit et ne comprend plus aucune zone de pleine terre.

Les immeubles totalisent 5072 m² de bureaux que le projet prévoit de transformer en 72 logements dont 30 chambres d'étudiants.

L'intérieur de l'îlot serait dédensifié par la suppression totale des annexes situées entre les deux immeubles et requalifié par l'aménagement d'un jardin de 160 m² incluant une zone de pleine terre de 37 mètre m² (via des démolitions en sous-sol) permettant la plantation d'un arbre à haute tige.

En compensation de l'espace perdu en intérieur d'îlot, l'immeuble à front de rue serait surhaussé de deux niveaux destinés à accueillir deux vastes logements.

Les structures et façades des immeubles seraient maintenues à l'exception de nombreuses allèges démolies pour le placement de portes-fenêtres donnant accès aux terrasses et balcons ajoutés en façades avant et arrière.

Il serait enfin prévu d'isoler par l'extérieur la façade arrière du bâtiment à front de rue à l'aide d'un enduit isolant.

Remarques de la CRMS

1) Surhaussement

La CRMS souscrit globalement au projet à l'exception du surhaussement de deux niveaux prévu en toiture de l'immeuble à rue. En effet, l'immeuble étant situé dans l'axe de la rue des Moineaux, en bout de perspective, l'intervention serait, malgré le recul, particulièrement perturbante depuis la rue du Midi située en contrebas. Rien ne montre que la surélévation ne serait pas également visible depuis les abords du Manneken Pis.

Elle accentuerait, en outre, de manière sensible la différence d'échelle déjà fort marquée entre l'immeuble devenu R+9 et le bien classé situé à l'angle Moineaux / Etuve de type R+1, ce qui ne contribuera pas à le valoriser.

Enfin, ce surhaussement de deux niveaux, aurait un impact négatif sur le degré de luminosité des rues des Moineaux et de l'Etuve, ce qui serait préjudiciable à la qualité de vie des riverains. La CRMS renvoie, à ce titre, à l'évaluation du facteur « Masque du Ciel » (sky view factor) utilisé notamment dans l'étude d'incidence du RRUZ 2 du Plan Urbain Loi (cf. site de l'ADT) et qui illustre l'impact des immeubles élevés non pas au niveau des ombres portées en période d'ensoleillement mais bien au niveau du pourcentage de l'hémisphère céleste vu depuis un point. Ce coefficient est particulièrement important pour l'étude de l'éclairage naturel dans un contexte urbain dense. Ajoutons que, au vu de l'orientation, la surélévation aggraverait les effets d'ombrage sur l'environnement et en particulier sur les bâtiments classés qui ne recevraient quasi plus de soleil direct).

En regard de ces différents constats et également du fait que ces deux étages excédentaires ne seraient destinés qu'à abriter deux vastes logements (sur les 72 prévus par le projet), la CRMS demande d'y renoncer.

2) Balcons

De nombreux balcons sont prévus en façade avant de l'immeuble à front de rue. Toutefois, leurs dimensions réduites les rend peu utilisables. Par ailleurs, ils seront tous divisés en largeur par une paroi de séparation verticale opaque qui ajoute encore à l'encombrement car chaque balcon dessert deux appartements différents. Toujours dans le même souci de réduire les obstacles à la lumière naturelle dans les voiries denses et étroites, la CRMS recommande de ne pas mettre en œuvre des balcons débordants à front de rue mais de se limiter au placement de garde-corps devant les nouvelles portes-fenêtres, comme cela se rencontre beaucoup à Paris. En effet, ce type d'aménagement, sans débordement sur la rue, procure un sentiment d'ouverture identique à celui d'un balcon classique sans inconvénient quant à la luminosité de l'espace public.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

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