

**VILLE DE BRUXELLES**  
**Urbanisme – Plans et autorisations**  
*A l'att.de G. MICHIELS*  
Centre Administratif  
Boulevard Anspach, 6  
**B - 1000 BRUXELLES**

V/Réf :  
N/Réf. : GM/BXL-2.2433/s.560  
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue Bodeghem, 16-18. Transformation et réaffectation de deux immeubles en logements et chambres d'étudiants. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.  
*(Dossier traité par M. Desreumaux)*

En réponse à votre lettre du 09/10/2014, sous référence, reçue le 10/10/2014, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 22/10/2014.

La demande porte sur la transformation d'un ensemble composé d'un immeuble de rapport à front de rue de 5 étages ainsi qu'un bâtiment arrière à caractère industriel de 3 étages. Les deux immeubles sont reliés entre eux par un volume de deux étages. L'ensemble, construit en 1959, est aujourd'hui occupé par des bureaux. Le bâtiment arrière jouxte la façade arrière de l'église Saint-Antoine de Padoue, classée comme monument.

Le projet prévoit la transformation et la rénovation des immeubles existants pour aménager 4 logements dans le bâtiment arrière (3 studios + 1 appartement 2 chambre) et 9 « logements collectifs » (chambres d'étudiants) ainsi que 5 studios dans le bâtiment avant. Les espaces collectifs des chambres d'étudiants seraient situés au 1<sup>e</sup> étage du bâtiment arrière. Le rez-de-chaussée du bâtiment arrière comprendrait, outre un petit studio, un parking pour 3 emplacements de voitures. Un parking pour 15 vélos serait aménagés dans la cour intermédiaire.

Les principales interventions prévues par le projet sont :

- la création d'une cour intérieure par le démantèlement du volume central dont on conserverait seulement l'ossature en béton.
- la création, au 1<sup>e</sup> étage, d'une passerelle pour relier les bâtiments avant et arrière ;
- le réaménagement complet des intérieurs pour l'organisation des logements ;
- la réalisation de nouvelles façades sur cour ainsi que la transformation du rez-de-chaussée de la façade donnant sur la rue de Bodeghem.

Avis de la CRMS

De manière générale a CRMS encourage la création de nouveaux logements dans le centre-ville en récupérant le bâti existant. Etant donné que les bâtiments concernés ne présentent pas un intérêt particulier sur le plan patrimonial et architectural, elle ne s'oppose pas à leur rénovation lourde. La CRMS formule cependant une série de questions et de remarques sur le projet qui portent, d'une part, sur la bonne conservation de l'église classée jouxtant l'ensemble et, d'autre part, sur la qualité des logements et le bon aménagement des lieux.

- La Commission s'interroge sur l'impact éventuel que pourrait avoir la nouvelle affectation du bâtiment arrière (induisant de nouvelles conditions au niveau de son climat intérieur ) sur la bonne conservation de l'église classée et de ses peintures murales intérieures qui sont de très grande qualité. **Afin d'éviter tout risque sur ce point, elle préconise de dissocier le plus possible le bâtiment arrière de l'église en construisant un double mur ventilé du côté du mitoyen.** Les gaines techniques du bâtiment arrière ne pourront pas non plus toucher la façade arrière de l'église : celles-ci devront être également séparées de l'église par le nouveau double mur (les gaines techniques ne pourraient donc pas être intégrées dans ce mur)..

- Si le dégagement partiel de l'intérieur de l'îlot constitue un aspect positif du projet, la Commission ne peut toutefois souscrire à l'aménagement du rez-de-chaussée des bâtiments avant et arrière tel que prévu par le projet. On prévoit, en effet, la création d'une grande rampe en béton dans le bâtiment à rue, conduisant vers la cour et un garage pour voitures dans le bâtiment arrière. **Ces aménagements seraient très peu valorisant pour les logements, notamment pour le petit studio prévu au fond du rez-de-chaussée. Du côté de la rue, l'entrée du parking constituerait, en outre, une interface peu adéquate avec l'espace public.** La CRMS demande de revoir cette partie du projet en veillant au bon aménagement des lieux. Dans ce cadre, elle s'interroge sur la nécessité de prévoir un parking pour voitures dans un complexe qui serait essentiellement dédié à des chambres d'étudiants et dans un quartier très bien desservi par les transports en commun. Elle demande de revoir ce point du programme.

- La Commission demande de **veiller à la qualité et l'habitabilité des logements**. Dans ce cadre, l'aménagement du studio situé au rez-de-chaussée du bâtiment arrière, compris entre le garage et le parking vélo, ne paraît pas acceptable (manque total d'éclairage naturel). Cet aménagement devrait être prévu tout en tenant compte de la remarque précédente sur le parking en intérieur d'îlot.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sybille Valcke  
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans  
- M. G. Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme (par mail)  
- Commission de concertation (par mail)