

**VILLE DE BRUXELLES**  
**Monsieur G. MICHIELS**  
**Département Urbanisme**  
**Plans et autorisations**  
**Boulevard Anspach, 6**  
**B - 1000 BRUXELLES**

V/Réf. : B1192/2014  
N/Réf. : AVL/KD/BXL-2.2226/s.579  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 23 novembre 2015

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Bouchers, 8-10 / Impasse de la Fidélité, 1.  
Demande de permis d'urbanisme portant l'aménagement de chambres d'étudiants.  
*(Dossier traité par Mme M. Desreumaux)*

En réponse à votre courrier du 20 octobre 2015 sous référence, réceptionné le 26 octobre, nous vous communiquons les **remarques** formulées par la CRMS en sa séance du 18 novembre 2015, concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur l'aménagement de 7 kots d'étudiant aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages, inoccupés depuis longtemps, des immeubles concernés.

Le rez-de-chaussée et le premier étage de l'immeuble, occupés par un horeca, ne sont pas concernés par la demande. Toutefois, un nouvel accès privatif aux logements serait aménagé au n°1 impasse de la Fidélité. ***Cet accès est figuré seulement sur un plan très partiel du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage, qui ne permet pas de comprendre l'impact de ce nouvel élément sur les aménagements existants. La demande est donc documentée de manière incomplète.***

**Le projet**

La demande concerne trois bâtiments jadis distincts, de typologies différentes, aujourd'hui réunis dans une seule et même propriété. Le n°1 impasse de la Fidélité est une petite maison étroite perpendiculaire de 3 niveaux, avec façade pignon ; tandis que la maison située à l'angle de l'impasse et 10 rue des Bouchers compte 3 niveaux + un demi en attique et deux travées de fenêtres sur chaque rue. L'inventaire du patrimoine mentionne un noyau ancien, probablement du XVIII<sup>e</sup> siècle, surhaussé et habillé en style néoclassique à l'aide d'un enduit de façade dans la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. Les trois bâtiments possèdent aujourd'hui encore des toitures distinctes, comme le montrent les photos accompagnant la demande.

Les toitures des n°s 8 et 10 rue des Bouchers seraient réunifiées sur base du profil du n° 10 dont la charpente serait complètement remplacée. Le n°1 rue de la Fidélité garderait sa toiture caractéristique. Les gabarits, les niveaux de corniche et la hauteur de faîtes ne seraient pas modifiés et une mise en peinture (teinte blanc cassé) est prévue pour les cimentages. Les châssis des étages rénovés et ceux existants seraient peints en gris clair, tandis que les corniches existantes seraient peintes en blanc.

Le dossier ne comportait pas de note PEB (contrairement à ce qui était annoncé). Toutefois, les plans montraient que l'entièreté des niveaux touchés par les nouveaux aménagements étaient isolés

par l'intérieur. Après en avoir fait la demande, la CRMS a reçu de l'architecte une note PEB non datée et non signée, ne renseignant pas les interventions prévues.

### **La création de 7 kots d'étudiants**

La densité des logements prévue nécessite des interventions structurelles importantes dans les maisons 8 et 10 rue des Bouchers, dont la suppression quasi totale du mur mitoyen au 2<sup>e</sup> étage. La CRMS décourage une telle intervention. Elle constate aussi que les logements sont particulièrement exigus : certains comptent seulement 12m<sup>2</sup> mais répartis sur 2 étages (kot n° 6) et il n'est parfois plus possible d'y entrer lorsque le canapé-lit est en position « lit » (voir kot n° 4). Par conséquent, la CRMS préconise de rassembler les kots 4 et 3 en un seul logement plus spacieux. Il en va de même des kots 5 et 6.

De nombreuses cheminées et gaines de ventilation sont modifiées, déplacées ou supprimées sans que l'on puisse comprendre ces modifications puisque les premiers niveaux ne sont pas documentés.

### **L'isolation des façades par l'intérieur des étages des maisons**

Si la CRMS ne s'oppose pas à l'isolation des toitures par l'intérieur (pour autant que les pièces de bois restent ventilées au moins sur une face (détail à fournir), elle ne peut en aucun cas accepter l'isolation des façades par l'intérieur. En effet, une telle intervention provoquerait des dommages aux maçonneries qui se trouveraient en milieu plus humide et en situation de chocs thermiques. Le phénomène serait d'autant plus marqué que seuls des morceaux de façade seraient concernés (le 2<sup>e</sup> niveau du n° 8, les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> niveaux du n° 10 et le pignon du n° 1 impasse de la Fidélité). Un tel parti provoquerait des tensions différentielles se marquant par des fissures dans les façades. Par conséquent, la CRMS préconise le recours à un enduit intérieur mince isolant (de type Unilit, par exemple) qui permettra, avec l'isolation de la toiture, d'augmenter de manière importante le confort des logements.

### **La rénovation des façades**

Le dossier ne détermine pas précisément si les façades sont réellement revêtues d'un cimentage ou d'un enduit. En l'absence d'étude à cet égard, la CRMS préconise de ne pas ôter ces revêtements et de s'en tenir à une simple peinture, comme demandé.

Pour ce qui concerne le remplacement des châssis, elle insiste pour que ceux-ci soient effectivement réalisés en bois (le PVC est proscrit) sur le modèle et avec les profils des châssis existants.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. à : BDU-DMS : S. Valcke  
BDU-DU : B. Annegarn  
M. G. Coomans de Brachène, échevin (par mail)  
M. Thomas Van Ro, commission de concertation (par mail)