

Ville de BRUXELLES
Monsieur D. de SAEGER
Commission de Concertation
Boulevard Anspach, 6
B – 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 24M/08 (corr. M. Desreumaux)
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.2086/s.446
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Boulevard Maurice Lemonnier, 118.

Transformation et subdivision des maisons à rue et arrière (régularisation partielle).

En réponse à votre lettre du 18 novembre 2008, en référence, reçue le 21 novembre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 3 décembre 2008, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande concerne une maison néo-classique de 1882 qui se situe à proximité immédiate de l'Ecole Modèle Charles Buls (n°110). Le fond de la parcelle est occupé par une maison plus basse dont la façade arrière constitue le mur aveugle de la cour de récréation de l'école.

La demande vise d'une part, la régularisation de la division de la maison à front de rue en un espace commercial et trois appartements. D'autre part, elle porte sur le réaménagement du commerce en un restaurant, la transformation du bâtiment arrière en un cabinet de dentisterie et un appartement (duplex) ainsi que la démolition/reconstruction de l'annexe centrale.

Bâtiment principal

En façade avant, le projet prévoit la modification de la devanture commerciale et la création d'une entrée indépendante pour accéder aux logements.

En façade arrière, la principale intervention consisterait en une rehausse partielle du bâtiment (plus de 5 m) pour y étendre le logement actuel du troisième étage (duplex). Une lucarne avec balcon serait également aménagée en toiture.

Cette extension donnerait également lieu au percement de huit velux (deux séries de quatre velux !) dans le versant avant de la toiture pour éclairer les deux chambres du 3^e étage (déjà éclairées par trois baies en façade avant).

Bâtiment arrière et intérieur d'îlot

L'annexe actuelle, située entre les deux bâtiments, serait démolie et reconstruite à un niveau légèrement inférieur pour servir d'accès à un cabinet dentaire qui serait aménagé dans le bâtiment arrière (1^{er} étage).

Quant au logement en duplex, il serait accessible uniquement depuis le bâtiment avant, via une passerelle de liaison au 2^e étage.

Remarques de la CRMS

Pour assurer la faisabilité du projet, la CRMS observe que plusieurs dérogations au RRU sont sollicitées par l'auteur de projet et que, malgré cela, les conditions d'habitabilité des logements et du cabinet dentaire (absence de WC, etc.) demeurerait problématiques au vu de l'ampleur du programme.

Elle demande de renoncer à l'extension prévue en façade arrière du bâtiment principal car elle sera visible depuis la cour de l'Ecole Modèle, sans pour autant offrir des conditions d'habitabilité satisfaisantes.

Elle demande aussi de renoncer aux huit velux dans le versant avant qui paraissent excessifs dès lors que deux baies existent et assurent l'éclairage des deux chambres côté rue.

Enfin, en l'absence d'informations à ce sujet, la CRMS comprend que les châssis ne seront pas remplacés, ce qui est positif.

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

A. VAN LOO

Secrétaire

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

G. VANDERHULST

Président f.f.