

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

V/Réf : 61M/11  
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.2246 /s.503  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Boulevard Maurice Lemonnier, 204-206. Extension d'un Horeca au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble, transformations, remplacement de châssis de fenêtres. Avis de la CRMS.  
(Dossier traité par : A. Simoens)

En réponse à votre lettre du 8 juin 2011 sous référence, réceptionnée le 14 juin, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 22 juin 2011, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un bel immeuble néoclassique situé dans la zone de protection de la façade publicitaire de l'ancienne brasserie « Express-Midi », classée par arrêté du 05/03/2009.

L'immeuble abrite actuellement un horéca au rez-de-chaussée et au sous-sol ainsi que 3 studios aux étages. La demande porte sur les travaux suivants :

- l'extension de l'horéca au 1<sup>er</sup> étage en remplacement du logement existant avec création d'un nouvel escalier en béton pour relier les deux niveaux,
- le surhaussement de l'annexe au 1<sup>er</sup> étage, en façade arrière, pour permettre l'aménagement de ce nouvel escalier,
- la création d'une structure portante métallique au-dessus de celle en bois du 1<sup>er</sup> étage pour permettre la nouvelle affectation de cet étage (la structure en bois existante n'étant pas assez solide),
- la transformation des deux autres logements et la création d'un nouveau logement sous combles,
- la création de nouvelles baies en façade arrière,
- le changement de châssis en PVC au 1<sup>er</sup> étage, en façade avant,
- le placement de 6 vélux dans le toit dont 2 en façade avant.

***La Commission ne souscrit pas aux interventions proposées. Outre qu'elle décourage, de manière générale, l'extension des activités commerciales aux étages des immeubles en raison des transformations lourdes que cela induit, elle constate dans le cas présent que le changement d'affectation du 1<sup>er</sup> étage n'est pas adapté aux capacités de cet immeuble de qualité (dalle de sol trop peu résistante) et entraînerait précisément des transformations dénaturantes et inacceptables pour celui-ci.*** La plus grave d'entre elles réside dans le placement d'une structure métallique destinée à renforcer la dalle de sol du 1<sup>er</sup> étage, laquelle nécessiterait le remplacement des portes-fenêtres donnant accès au balcon ***par de simples fenêtres en PVC dotées d'allèges, ne permettant plus l'accès au balcon.*** La Commission est strictement opposée à ces interventions qui perturberaient la logique de la façade. Elle rappelle au passage qu'elle décourage l'utilisation du PVC pour des raisons de développement durable.

***La Commission souligne également que le nouveau logement prévu sous les combles ne semble pas conforme au RRU puisqu'il ne possède pas de vues directes*** (6 vélux sont prévus

mais vraisemblablement pas de fenêtres permettant des vues droites). ***La faible hauteur sous plafond due aux 3 pentes du toit ne semble pas non plus garante d'un grand confort d'occupation pour ce petit logement.***

En regard de ce qui précède, la Commission n'est pas favorable à la demande.

Veillez agréer, Monsieur, 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 Sybille Valcke  
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans