

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

V/Réf : 4S/08  
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1538/s.440  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue Saint-Géry, 1-3. Transformation d'un immeuble de logement avec rez-de-chaussée horeca. Demande de régularisation.  
(Dossier traité par : C. Visse)

En réponse à votre lettre du 12 août 2008 sous référence, réceptionnée le 18 août, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 3 septembre 2008, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un bel immeuble néoclassique (1884), situé à l'angle de la rue Borgval et de la rue St Géry et situé dans la zone de protection de l'ancien complexe cinématographique Pathé Palace, classé comme (arrêté du 24/04/1997).

Elle porte sur :

- l'extension du logement du 1<sup>er</sup> étage sur la toiture de l'annexe par l'installation d'une véranda
- la régularisation de travaux réalisés en infraction : remplacement des châssis du rez-de-chaussée (à l'identique avec doubles vitrage), extension du sous-sol (toilettes) induisant la disparition de 2 terre-plein et aménagement d'un nouvel escalier d'accès, remplacement de la toiture de l'annexe et construction de locaux techniques au 1<sup>er</sup> étage.

Le remplacement des châssis du rez-de-chaussée, réalisé à l'identique, n'a occasionné aucun préjudice visuel au bâtiment. Il s'agit de la seule intervention visible depuis l'espace public (incluant les biens classés) et la CRMS n'émet, par conséquent, aucune réserve à son encontre.

***La Commission ne peut cependant souscrire à la politique du fait accompli*** qui tend à se généraliser de plus en plus dans le centre ville. Elle encourage la Ville de Bruxelles à s'efforcer de mettre un terme à ce type de pratique.

***Elle constate, par ailleurs, que les interventions concernant l'intérieur et l'arrière de l'immeuble visé par la demande sont en dérogation avec les règlements d'urbanisme en vigueur et ne contribuent pas à améliorer la qualité de vie de l'îlot:***

- l'extension du rez-de-chaussée dépasse de + de 3 m le profil mitoyen de la maison voisine (dérogation RRU),
- l'occupation de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage, contribue à densifier davantage l'occupation de l'îlot, ce qui n'est pas souhaitable dans un tissu urbain déjà fort dense,
- l'aménagement des sanitaires au sous-sol a entraîné la disparition de 2 terres-pleins, ce qui n'est pas favorable à la bonne perméabilité des sols.

En raison de ce qui précède, ***la CRMS n'est pas favorable à la régularisation des interventions.***

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f. f.

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