

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
Monsieur Th. VAN RO
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
B - 1000 BRUXELLES

V/Réf : M114/2015
N/Réf. : GM/BXL2.2501/s.573
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Boulevard du Midi, 63. Changement d'utilisation de commerce en horeca : remplacement des châssis, transformation de la devanture. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.

(Dossier traité par : M. Mathieu WATERKEYN)

En réponse à votre lettre du 03/07/2015, en référence, reçue le 03/07/2015, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 08/07/2015.

La demande porte sur un immeuble construit en 1957 qui est situé dans la zone de protection de l'ancienne brasserie Express-Midi classée comme monument (« Perle Caulier », boulevard Lemonnier, 218). Le bâtiment, qui est également repris dans une ZICHEE, ne présente pas un intérêt particulier sur le plan patrimonial. Sa façade est revêtue de briques et de carreaux. Les châssis existants sont en aluminium ton naturel et équipés d'un simple vitrage.

Le projet prévoit :

A l'extérieur :

- le remplacement des châssis existants de la façade avant par des châssis plus performants en aluminium de teinte anthracite, équipés de double vitrage ;
- le remplacement de la devanture commerciale par une nouvelle vitrine qui présenterait d'autres divisions et qui serait équipée d'une fenêtre à guillotine. Les châssis de la nouvelle devanture seraient également réalisés en aluminium de teinte anthracite ;
- le remplacement de la porte d'accès aux étages par une nouvelle porte en aluminium reprenant le modèle de la porte existante.

L'auvent existant, qui aurait été autorisé dans le passé et qui semble avoir été construit en même temps que le bâtiment, serait maintenu.

A l'intérieur :

On prévoit le réaménagement de l'espace commercial (56 m²) en salon de thé. Les sanitaires seraient déplacés en cave. De nouveaux cloisonnements seraient installés.

Les studios aux étages seraient conservés sans modification (hormis le remplacement des châssis).

Avis CRMS

La Commission formule les réserves et les recommandations suivantes pour améliorer le projet et notamment l'aspect de la façade avant :

- en ce qui concerne la nouvelle devanture, la CRMS estime que les nouvelles divisions seraient peu heureuses. **La fenêtre à guillotine**, peu utile sur le plan fonctionnel (la fenêtre ne s'ouvrirait que très partiellement), **devrait être supprimée du projet**. La vitrine gagnerait, en outre, à être placée sur une plinthe en pierre bleue.

- La CRMS ne s'oppose pas au remplacement des châssis des étages. Elle attire toutefois l'attention sur le fait qu'aux étages, la façade avant ne semble pas être en bon état de conservation. **Les futurs travaux devraient, dès lors, inclure la remise en état de l'ensemble de cette façade** (parement en briques et allèges revêtues de carreaux).

- Les enseignes et panneaux publicitaires qui existent en façade avant ne sont pas conformes aux RRU et on ne précise pas si leur placement a fait l'objet d'une autorisation. En tout état de cause, **ces panneaux publicitaires de piètre qualité ne peuvent être conservés** car ils sont totalement incongrus par rapport à la façade (notamment les panneaux situés sur toute la largeur des allèges du 1^e et 2^e étages). En outre, ils portent atteinte aux abords immédiats du bâtiment classé (vues sur et depuis le monument) ainsi qu'à la qualité générale du tissu urbain dans lequel ils s'inscrivent (le bien est situé en ZICHEE). **Ces éléments doivent être prioritairement enlevés et remplacés par une enseigne discrète et qualitative, répondant strictement aux termes du RRU** (zone restreinte pour les enseignes et zone interdite pour la publicité).

En ce qui concerne l'intérieur, la CRMS ne formule pas de remarques particulières sur le nouvel aménagement des sous-sols et du rez-de-chaussée.

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 S. Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : Mme B. Annegarn ;
- M. G. Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme et du Patrimoine (par mail) ;
- M. Th. Van Ro, secrétaire de la Commission de concertation (par mail).