

VILLE DE BRUXELLES
M. MICHIELS
Département Urbanisme
Plans et autorisations
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

V/Réf. : B191/2014
N/Réf. : AVL/ah/BXL-2.2419/s.558
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue du Beau Site, 36. Demande de permis d'urbanisme portant sur la rénovation lourde de l'immeuble avec extension de volume. Demande d'avis de la Commission de Concertation.

Dossier traité par Mme C. Lheureux

En réponse à votre courrier du 13 août 2014 sous référence, réceptionné le 18 août, nous vous communiquons les remarques et les recommandations formulées par notre Assemblée en sa séance du 10 septembre 2014, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un immeuble néoclassique de la rue du Beau-Site faisant partie d'un alignement de maisons mitoyennes identiques (n° 32 à 42), édifiées en même temps par le même commanditaire, témoignant du développement urbanistique des abords de l'avenue Louise vers 1860. La maison a conservé ses éléments de décor intérieur les plus significatifs : parquets et planchers, plafonds moulurés, lambris, portes intérieures, cheminées, etc. L'immeuble est repris à l'inventaire.

La demande porte sur la rénovation lourde de l'immeuble avec extension de volume, reconstruction de la façade arrière et démolition/reconstruction de la cage d'escalier à partir du 1^{er} étage ainsi que de l'annexe dont les niveaux seraient aussi modifiés pour accueillir un ascenseur. Le maintien ou le déplacement de certains éléments de décor est prévu (portes intérieures, cheminées).

Synthèse de l'avis de la CRMS

Le dossier est très complet et bien documenté.

Une attention particulière a été accordée au maintien de la cohérence de façade avant et à la conservation de nombreux éléments de décor intérieurs, ce qui est à encourager.

La CRMS encourage toutefois la Ville de Bruxelles à rester vigilante quant à la préservation des qualités de logement de l'entièreté de ce bel alignement de la rue du Beau-site (ne pas défavoriser les uns en favorisant les autres) et de maintenir dans l'ensemble un juste équilibre. Dans ce cadre, si le principe général d'une extension en façade arrière peut être agréé, la Commission engage le demandeur et l'auteur de projet à poursuivre leurs réflexions sur l'importance de ces extensions, notamment au 1^{er} et au 3^e étage. Par ailleurs, elle formule deux suggestions relatives à la conservation et la remise en valeur de la façade avant. Elle effectue également quelques recommandations susceptibles de contribuer à la qualité des réaménagements intérieurs proposés.

La CRMS émet les recommandations et remarques suivantes sur le dossier :

Façade avant :

-

La conservation et la remise en valeur de la façade avant est très positive. Ce parti pourrait être judicieusement étendu aux éléments suivants :

- Il n'est pas précisé dans la demande si les châssis existants sont toujours d'origine et s'ils sont conservés ou remplacés. Dans le cas où il s'agirait d'éléments anciens, **la CRMS encourage leur maintien et leur restauration** car il est impossible d'obtenir aujourd'hui une qualité de bois similaire (même en chêne indigène de première qualité !). L'étanchéité des châssis peut aisément être améliorée et les profils anciens peuvent accueillir du double vitrage mince ou du vitrage feuilleté isolant pour augmenter le confort et la performance énergétique.

- Les soupiraux disposés en retrait de la façade et leurs grilles seraient remplacés dans le projet par des fenêtres (aveugles ?) placées dans le plan de la façade. Ce dispositif doit être abandonné et les soupiraux conservés car il s'agit d'éléments très caractéristiques de l'architecture néoclassique et de l'ensemble architectural de la rue du Beau Site.

Façade arrière :

Certaines extensions prévues en façade arrière sont excessives car réellement pénalisantes pour les deux immeubles mitoyens.

En effet, 3 moyens différents, qui se cumulent, ont été mis en œuvre pour aboutir à une extension conséquente des volumes utilisables :

1. Augmentation de la superficie au sol (déplacement de la façade arrière et de l'annexe),
2. Ajout d'un nouveau volume (une pièce supplémentaire) au 1^{er} étage, dépassant de 5,50 m la profondeur de l'immeuble mitoyen au même niveau ;
3. Reconstruction et surhaussement de l'annexe (dont le volume du 3^e étage dépasserait nettement et surplomberait celui de la maison mitoyenne).

Cette accumulation a pour résultat de détériorer les conditions de vie des immeubles mitoyens, comme le montre très bien la simulation avant/après donnée en page 14 de la note explicative.

La Commission est quant à elle très attentive à garantir une habitabilité maximum à toutes les unités qui constituent l'ensemble architectural dont le n° 36 fait partie intégrante.

A cet effet, elle émet les recommandations suivantes :

- respecter le prescrit du RRU pour l'extension de volume au 1^{er} étage (ne pas dépasser la profondeur de l'immeuble mitoyen de plus de 3 m)
- respecter le prescrit du RRU pour ce qui concerne la hauteur de l'annexe arrière (ne pas surhausser le 3e étage et renoncer au dépassement de la cabine technique de l'ascenseur)

Intérieurs :

- L'installation de la cuisine dans la pièce avant du rez-de-chaussée — c'est-à-dire dans une des plus belles pièces de ce type de maison — est peut-être regrettable : c'est là que sont rassemblés les éléments de décor les plus soignés et qui ont le plus de valeur. En l'état actuel de l'étude, ces éléments sont tous appelés à être démontés, détruits ou, de manière générale, à disparaître (faux plafonds).

La Commission souhaite convaincre le demandeur de ne pas altérer irrémédiablement cet ancien salon qui témoigne de savoir-faire disparus. Elle pense, en effet, qu'il est parfaitement possible de concilier le mobilier d'une cuisine contemporaine (y compris sous l'aspect technique) avec ces caractéristiques — par exemple en se détachant légèrement des parois et des lambris, et en maîtrisant davantage l'ajout du vestiaire — d'autant qu'il existe une cuisine d'appoint au sous-sol. Elle préconise donc de poursuivre les réflexions sur l'aménagement de la cuisine en conservant au maximum les éléments de décor apparents, en mettant à profit la cheminée pour résoudre les problèmes de ventilation et en étudiant le tracé des gainages et conduits techniques de manière à garder dégagés les beaux plafonds. La CRMS est persuadée qu'un tel parti contribuera à conserver à cet espace à la fois son cachet et son originalité tout en étant fonctionnel et agréable.

- certaines baies seraient obturées mais leurs menuiseries seraient conservées, ce qui est positif car il s'agit d'éléments de très belle facture qu'il faut préserver dans toute la mesure du possible. La CRMS s'interroge toutefois sur la nécessité d'obturer ces baies à l'aide de maçonnerie en blocs de béton. Elle préconise l'installation de parois légères mais isolantes, occasionnant le moins de dégâts possible aux très belles menuiseries existantes (y compris à l'ébrasement et au dormant).

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. SPRB-DMS : S. Valcke
SPRB-DU : Fr. Timmermans, B. Annegard
M. Van Ro, secrétaire de la Commission de concertation
M. G. Coomans de Brachène, Echevin de l'Urbanisme et du Patrimoine de la Ville de Bruxelles