

S.P.R.B. - B.D.U.
Direction des Monuments et des Sites
M. Th. Wauters
Directeur
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1
B – 1035 BRUXELLES

V/Réf. : SD/2043-0319/18/2015-014
N/Réf. : AVL/KD/XL-2.120/s.565
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : IXELLES. Rue du Luxembourg, 29 / angle square de Meeûs, 22.
Travaux d'aménagement d'un appartement (6^e étage) et fermeture du balcon arrière.
(Dossier traité par M. St. Duquesne) – Avis préalable.

En réponse à votre courrier du 26 janvier 2015 sous référence, réceptionné le 28 janvier, nous vous communiquons les **remarques** formulées par la CRMS en sa séance du 4 février 2015, concernant l'objet susmentionné.

La CRMS a examiné la demande de principe relative à la fermeture d'un balcon situé au 6^e étage de la façade arrière de l'immeuble classé sis rue du Luxembourg, 29 (angle square de Meeûs, 22). Cette transformation serait accompagnée d'une amélioration de la performance thermique des châssis et de la suppression de la quasi-totalité du cloisonnement intérieur de l'appartement dont l'organisation serait revue.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 mars 1996 classe comme ensemble certaines parties (façades, toitures et parties communes) des immeubles sis square de Meeus 23 (angle rue du Luxembourg 32) et 22-22A-22B (angle rue du Luxembourg 27-29) à Bruxelles et Ixelles.

La demande introduite ne documente pas suffisamment l'impact des travaux proposés sur la façade arrière de l'immeuble et par rapport aux autres fermetures de balcon qui ont déjà été effectuées (avant le classement de l'immeuble ou en infraction).

La CRMS demande donc de compléter ces informations : le balcon devrait être localisé précisément sur une élévation générale de la façade arrière de cet immeuble (et sur des photographies de celle-ci) en indiquant précisément les terrasses qui ont déjà été fermées.

Cependant, dans l'objectif de faire avancer le dossier, la Commission émet déjà certaines remarques et recommandations sur le projet.

Les motivations du demandeur sont multiples.

Il s'agit :

- d'agrandir l'espace de la cuisine en fermant un balcon de 4 m² qui est peu utilisable car exigu ;

- d'améliorer la ventilation de l'appartement par l'arrière, y compris le salon et la salle à manger situés à l'avant (un taux de monoxyde de carbone anormal a été détecté dans l'appartement d'à côté). Par conséquent, il est proposé d'ouvrir les espaces les uns sur les autres ;
- de placer des vitrages isolants dans les nouveaux châssis de clôture du balcon. En effet, il est souhaité d'augmenter les performances de l'appartement qui a reçu un certificat PEB de valeur F. Par ailleurs, le demandeur constate des courants d'air entre les fenêtres et les châssis de tous les espaces vitrés sans exception (et particulier dans la cuisine) – un constat qui semble contradictoire avec le manque de ventilation diagnostiqué plus haut.

Les remarques et recommandations de la CRMS à ce stade du dossier sont les suivantes:

Les vitrages. La CRMS encourage l'amélioration du confort des appartements pour autant que les façades protégées ne soient pas altérées. Elle peut donc accepter le principe de placer des verres plus performants dans les châssis d'autant que les profilés métalliques ont été conçus à l'origine pour accueillir des vitrages un peu plus épais que ceux qui existent. Toutefois, afin d'éviter les problèmes de condensation sur les parois froides (façades intérieures), elle préconise un vitrage dont le coefficient de résistance thermique soit légèrement inférieur à celui des parois. **Par conséquent, le placement d'un vitrage feuilleté isolant apparaît comme la solution la plus judicieuse dans le cas qui nous occupe. Les vitrages ne seront pas teintés, afin de ne pas se distinguer des autres vitrages de l'immeuble, et leur aspect le plus semblable possible à ceux-ci.** Pour ce qui est de l'étanchéité des châssis (les courants d'air), elle peut être améliorée à l'aide de joints. Toutefois, cette question ne peut être isolée du réaménagement global de l'appartement comme on le verra ci-dessous.

La fermeture de la terrasse. La Commission comprend le souhait du demandeur d'agrandir sa cuisine au détriment d'un espace qu'il utilise peu. Cependant, comme expliqué plus haut, elle ne peut se prononcer en l'absence des précisions demandées. Elle peut toutefois préciser que, **de manière générale, elle n'encourage pas la fermeture des balcons car ces transformations modifient l'aspect et la volumétrie de la façade arrière qui est protégée.** Elle admet que, en fonction de la localisation en façade et, dans certains cas, la transformation est circonscrite et peut sembler minimale, par exemple lorsque les terrasses sont petites et qu'elles sont délimitées latéralement entre deux murs se prolongeant jusqu'à la façade. Toutefois, le cas qui nous concerne ici semble différent : la terrasse est un élément d'angle, dégagé sur deux côtés, et la transformation volumétrique sera bien plus présente. **C'est donc en fonction de la composition générale de la façade et de la localisation exacte de la terrasse dans l'ensemble que la CRMS se prononcera sur la demande.** En effet, la façade étant classée, il n'est pas envisageable de prendre des décisions au cas par cas. La CRMS se prononcera sur les principes généraux pouvant orienter les interventions éventuelles à l'aspect des balcons.

Il va de soi que **les multiples demandes qui émanent des nombreux copropriétaires d'un grand ensemble de logements classé, comme c'est le cas ici, ne peuvent être traitées que par le biais d'un outil particulier, le Plan de Gestion patrimoniale, seul à même de guider les démarches des copropriétaires et de faciliter les procédures.** Le PGP apparaît aussi comme un moyen efficace d'aborder les problèmes liés à la vétusté des équipements (chauffage, par ex.) et à l'amélioration du confort. La CRMS demande à la Direction des Monuments et des Sites de prendre toutes les mesures nécessaires pour encourager l'élaboration d'un tel outil dans le cas qui nous occupe.

Le réaménagement intérieur. Seule la structure de l'immeuble est protégée et celle-ci n'est pas mise en danger par la suppression des cloisonnements qui est proposée ici. Toutefois, la

reconfiguration complète envisagée risque d'avoir des conséquences négatives sur les microclimats et le confort de l'appartement alors qu'il s'agit précisément d'un objectif important du projet. En effet, abattre toutes les cloisons existantes entre la façade arrière et la façade avant va inmanquablement occasionner un accroissement très significatifs des courants d'air entre la façade de l'immeuble en compression et la façade en dépression — surtout à la hauteur déjà relativement élevée du 6^e étage. Il deviendra impossible de ventiler naturellement l'appartement. Les remèdes que l'on espère apporter risquent donc de devenir les problèmes de demain. ***Aussi, la CRMS décourage-t-elle fermement la destruction de tous les cloisonnements entre les deux façades : les cloisons sont un élément de confort indispensable dans ce type d'appartement. En outre, par ses proportions et son intérêt spatial, le hall d'entrée carré qui existe apparaît comme une des qualités du plan : non seulement il remplit parfaitement son rôle d'accueil mais il constitue un tampon essentiel à la fois entre les deux façades de l'immeuble ainsi que par rapport au bruit et au froid de la circulation verticale commune.*** Il s'agit là d'éléments de confort importants, en particulier sur le plan des économies d'énergie. Par conséquent, la Commission recommande de poursuivre l'étude du projet en ayant ces considérations en mémoire.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

C.c. : B.D.U. – D.M.S. : M. St. Duquesne.