VILLE DE BRUXELLES
Département Urbanisme
PLAN ET AUTORISATIONS
Monsieur D. DE SAEGER
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : 17L/05
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1828/s.371
Annexe : 2 plans

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Avenue Livingstone, 22. Rénovation et extension d'une maison de commerce et de logement. Demande de la Commission de Concertation.

En réponse à votre lettre du 3 mai sous référence, réceptionnée le 6 mai 2005, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 1er juin 2005, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les remarques suivantes.

La demande porte sur la rénovation et l'extension latérale d'une maison typiquement bruxelloise figurant à l'inventaire légal du patrimoine (construit avant 1932) et sise à la fois dans la zone de protection des squares du quartier Nord-est et dans un périmètre reconnu comme z.i.c.h.e.e. et espace structurant.

La Commission n'est pas opposée au principe-même du projet qui vise à passer de l'occupation unifamiliale actuelle des étages vers l'aménagement de plusieurs logements (l'espace commercial du rez étant maintenu). Les plans joints au dossier lui permettent cependant de constater la lourdeur globale du projet : certaines interventions semblent superflues et pourraient être évitées ; d'autres ont des conséquences esthétiques peu souhaitables ou des implications urbanistiques préjudiciables qui semblent disproportionnées par rapport au résultat obtenu (gain d'espace total de 36 m²).
La Commission demande donc à l'auteur de projet de revoir ses intentions à la baisse et de modifier certaines options du projet en fonction des remarques formulée ci-dessous.

- Nouveau pignon latéral et nouvelle circulation verticale
La commission regrette de constater qu'afin d'augmenter la surface disponible pour chaque nouvel appartement, la cage d'escalier actuelle est supprimée pour un gain d'espace d'à peine 5m² par étage. Le déplacement de la circulation verticale nécessite une réorganisation spatiale globale entraînant la destruction totale de l'intérieur de la maison (murs de divisions, cheminées, décoration ?) malheureusement non documenté dans le dossier. Par ailleurs, l'extension prévue sur tout le pignon latéral et destinée à abriter le nouvel escalier (hélicoïdal), n'offre qu'une pièce utilitaire supplémentaire de 6 m² par étage.
La Commission n'est pas favorable à ces interventions qui, en plus du faible bénéfice spatial qu'elles permettent (env. 10 m² par niveau) proposent de nouveaux espaces fonctionnels de hauteur sous plafond nettement insuffisante et des logements dérogeant aux normes du RRU.

Elle y est d'autant moins favorable que ces aménagements se font, par ailleurs, au détriment de la maison néoclassique voisine dont le pignon latéral se présente véritablement comme une 2ème façade (dotée de 2 travées de fenêtres) de belle qualité, que la nouvelle annexe viendrait obscurcir et presque cacher au regard. Les qualités de vie de cette maison s'en trouveraient amoindries, les perspectives visuelles depuis le haut de la rue en seraient également lésées.

La Commission estime que le projet devrait être allégé et que des options plus simples pourraient être envisagées, si l'état des lieux et le statut des propriété le permettent.
Si elle n'est pas opposée à l'extension latérale de la maison et donc à l'augmentation de son emprise au sol, la CRMS conseille que celle-ci soit réalisée en fond de parcelle, plutôt que vers la rue, afin de ne pas obstruer la vue de et vers la façade latérale de la maison voisine.
Par ailleurs, en regard du faible gain spatial, des nombreuses destructions et de la nécessaire création d'une nouvelle circulation verticale résultant de la destruction de l'escalier existant, la Commission recommande le maintien de ce dernier et conseille également la conservation des divisions spatiales existantes. L'extension latérale ne devant plus, de ce fait, abriter de circulation, pourrait n'abriter que de nouveaux espaces de vie, être moins volumineuse et s'inscrire aisément en retrait de la rue afin de laisser dégagé le pignon latéral voisin.
La Commission déconseille, en outre, la disparition de la croupe de toiture très représentative de la typologie des lieux et de ces façades latérales qui prennent le relais des façades arrières (lesquelles sont ici mitoyennes et aveugles). Elle demande d'abandonner le projet de pignon aveugle traditionnel ainsi que la terrasse du dernier étage en faveur du maintien de la typologie de toiture actuelle, à croupe.

- *Châssis*
Enfin, pour des raisons d'esthétique et de développement durable communément admises, la Commission est défavorable à l'usage de châssis en aluminium laqué tel que proposé dans le projet, lesquels seront, par ailleurs, une moins-value patrimoniale pour le bien. Elle déconseille également l'emploi de double vitrage dans un bâti ancien pour des raisons sanitaires (condensation reportée sur les murs) et d'esthétique (effet « miroir ») évidentes. Elle encourage la conservation et la restauration des châssis en bois à simple vitrage existants ou, si cette opération s'avère impossible, le recours à des châssis en matériau noble tel que le bois, dotés de simple vitrage.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S.; A.A.T.L. – D.U.