



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Ville de Bruxelles
Département Urbanisme
Section Autorisations
Madame V. MOSQUERA
Boulevard Anspach, 6

B - 1000 BRUXELLES

V/Réf. : L663/2018 (corr. : M. H. Mutabazi)
N/Réf. : AA/KD/BXL22698_639_Livourne_90
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame la Directrice,

Objet : BRUXELLES. Rue de Livourne, 90.

Demande de permis d'urbanisme portant sur la division et la transformation d'une maison de maître.

Avis de la CRMS

En réponse à votre courrier du 21/05/2019, reçu le 22/05/2019, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** formulé par notre Assemblée en sa séance du 05/06/2019.

Le bien concerné par la demande se situe rue de Livourne qui figure en ZICHEE au PRAS. La rue de Livourne est un exemple remarquable de l'urbanisation planifiée et de la trame orthogonale du quartier dit Tenbosch issue du *Plan général d'alignement pour l'ouverture de rues et places sur le territoire compris entre l'avenue de La Cambre et les chaussées de Waterloo et de Charleroi*, (approuvé par AR du 20/02/1864). Elle comprend quelques immeubles classés et un grand nombre d'immeubles inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural de l'extension sud de la Ville de Bruxelles.

La demande concerne une imposante maison de maître de style éclectique teinté de renaissance italienne (+/- 1885) qui figure elle-même à l'inventaire du patrimoine architectural. Elle est comprise dans la zone de protection de l'Hôtel Wielemans et de son jardin (rue Defacqz, 14) ainsi que dans celle de la maison personnelle de l'architecte Octave Van Rysselberghe (rue de Livourne, 83).



1/3



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

© Google maps

Conçue comme maison unifamiliale à l'origine, elle a subi depuis plusieurs transformations, comme en atteste aujourd'hui la présence d'une dizaine de chambres avec kitchenettes et des salles de bain communes aux entresols. La parcelle a également été construite dans sa totalité et un garage occupe un ancien commerce autrefois aménagé au niveau du sous-sol.

Projet

Bien que déjà divisée en plusieurs logements, la demande vise la transformation de la maison en 6 unités d'habitation réparties de la manière suivante :

- o au rez : 3 logements, soit 1 studio à rue, 1 appartement triplex (avec une chambre en sous-sol et une mezzanine) et 1 studio en fond de parcelle ;
- o au 1^{er} : 1 appartement ;
- o au 2^{ème} : 1 appartement ;
- o au 3^{ème} (sous les combles) : 1 duplex avec création de deux lucarnes en toiture avant et arrière.

L'annexe existante qui couvre la totalité de la parcelle serait démolie et une surface de pleine terre serait restituée, ce qui est positif. Un studio serait reconstruit en fond de parcelle moyennant dérogation au PRAS (« modification en intérieur d'îlot avec création d'un logement arrière »).

Le projet déroge également au RRU (Titre 1 – art. 4 : dépassement de + de 3m du profil mitoyen le moins profond et dépassement du profil mitoyen le plus profond).

Avis de la CRMS

- Programme

Si le projet a l'avantage d'améliorer les qualités de l'intérieur de l'îlot et de rénover entièrement l'immeuble après des années de suroccupation, la Commission estime cependant que le programme est trop dense pour assurer la mise en valeur de cette maison de maître. L'aménagement de six logements nécessiterait en effet des transformations irréversibles, extérieures et intérieures, qui déstructureraient la composition d'origine.

La note explicative et les plans joints au dossier manquent de précisions permettant d'affirmer qu'il s'agirait d'une rénovation soignée, optant sur la valorisation des dispositifs d'origine qui présenteraient un intérêt patrimonial (plafonds moulurés, panneautages muraux, cheminée au niveau du 1^{er} étage, planchers d'origine, etc.). La pièce à rue du 1^{er} étage constitue, par exemple, le volume principal le plus orné de la maison. Son cloisonnement entraînerait la perte irréversible de tous les éléments de décor ainsi que la volumétrie originelle qui participent à la qualité des lieux.

D'autres interventions ne sont pas suffisamment documentées comme la suppression de la cage d'escalier arrière desservant des demi-niveaux et le plancher du demi-niveau entre le 1^{er} et le 2^e (non précisées sur les coupes).

Par conséquent, la CRMS demande de revoir le programme à la baisse. Si le maintien de la maison comme unifamiliale n'est pas envisageable, elle demande de limiter sa division à quatre logements maximum. Elle invite le maître d'ouvrage et l'auteur de projet à conserver les éléments de décor d'origine et à tirer parti des qualités intrinsèques de la maison qui caractérisent ce type de maisons bruxelloises.

De même, rien ne semble confirmer la présence à l'origine d'une construction en fond de parcelle (type atelier ou ancienne écurie) qui justifierait l'aménagement d'un petit studio. Cet aspect du projet dérogerait en outre au PRAS 0.6 : « modification en intérieur d'îlot avec création d'un logement arrière ».

La CRMS demande d'abandonner le projet de studio en fond de parcelle (dont les conditions d'habitabilité seraient peu satisfaisantes) et encourage la revalorisation de la parcelle en intérieur d'îlot.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- Façade et toiture avant

Bien que le projet évoque la « restauration » des façades, les élévations sont très sommaires. Ainsi en façade avant, la loggia et la corniche ne sont pas représentés sur les documents graphiques, révélant ici aussi un manque de reconnaissance du caractère remarquable de la maison. **La CRMS insiste pour que la loquette, les consoles qui la soutiennent et la terrasse qui la surplombe, la corniche les bossages et tous les autres éléments décoratifs soient préservés et restaurés dans les règles de l'art.**

Les travaux prévoient également le remplacement des châssis de fenêtre (bois peint en noir en façade avant, aluminium en façade arrière) et la remise en peinture noire de la corniche. **Si la CRMS ne s'oppose pas au remplacement des châssis (qui ne semblent plus d'origine), elle désapprouve en revanche fermement leur mise en peinture noire et celle de la corniche. Elle demande par ailleurs avec insistance une restitution des profils et divisions d'origine et recommande une teinte blanche, de même que pour les autres éléments de boiseries à restaurer (porte, corniche, loquette, éléments décoratifs...).**



© Google maps

Enfin, en ce qui concerne le projet de construction de lucarnes de type chien-assis (une à l'avant et une à l'arrière), la CRMS est défavorable à celle projetée dans le versant avant car elle défigurera l'architecture remarquable de la façade. Peu appropriée à ce type de toiture, l'intervention serait en outre très massive et visible depuis l'édifice classé qui lui fait face (83, rue de Livourne). **La Commission demande dès lors d'opter pour une fenêtre de toiture traditionnelle (dans le plan du versant avant) et de privilégier le chien-assis à l'arrière pour augmenter, le cas échéant, l'éclairage du logement sous combles.**

Veuillez agréer, Madame la Directrice, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. BUP-DPC : Mme S. Valcke, Dhr. H. Lelièvre, Mme M. Muret ;
BUP-DU : Mme B. Annegarn ;
commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ; urb.patrimoine@brucity.be