

Monsieur A. GOFFART

Directeur de la Direction de l'Urbanisme –
A.A.T.L. – D.U.

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1030 BRUXELLES

V/réf. : 19/pfd/153221
N/réf. : AVL/CC/WSL-2.26 /s. 358
Annexes : /

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : WOLUWE-SAINT-PIERRE. Avenue de Tervueren, 239. Transformation d'une habitation en
3 duplex.

Avis conforme

(Dossier traité par : Véronique HENRY)

En réponse à votre lettre du 15 octobre, sous référence, reçu le 20 octobre 2004, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 17 novembre 2004 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis conforme défavorable.

La maison en question fait partie d'une suite de 4 maisons mitoyennes sauvegardées comme ensemble pour leurs façades et toitures. L'intérêt de la façade arrière du n°239 est spécifiquement mentionné dans l'arrêté.

La demande porte sur l'aménagement de 3 duplex, sur la modification des baies et le remplacement systématique des châssis de la façade arrière, ainsi que sur l'installation d'une sous-toiture.

Le dossier, relativement sommaire, qui devait être examiné par la CRMS le 3 novembre dernier a été reporté à l'ordre du jour de la séance suivante car un complément, parvenu au secrétariat en cours de séance, n'avait pu être étudié. C'est donc sur le dossier complété que la CRMS a émis le présent avis. Elle se prononce défavorablement sur les travaux proposés pour les raisons suivantes :

Remarque générale

L'aménagement d'un nombre exagéré de duplex dans cette maison unifamiliale est à l'origine des principaux problèmes rencontrés sur le plan patrimonial. Des modifications très importantes de la typologie spatiale découlent directement de l'ajout systématique de nouveaux escaliers dans la pièce centrale du dispositif de trois pièces en enfilades. Outre les interventions lourdes sur les planchers que cela implique, ces transformations portent atteinte à la transparence de la distribution originale et, partant, à ses principales qualités. Enfin, la création d'un nombre exagéré de duplex semble également entraîner des problèmes d'habitabilité des caves et nécessiter des travaux en toiture qui ne sont pas compatibles avec l'intérêt du bien. La Commission estime que la division de la maison en deux duplex permettrait de concilier de bonnes conditions d'habitat avec la conservation de son intérêt patrimonial.

Remarques particulières sur les éléments classés.

- La modification des baies et le remplacement systématique des châssis de la façade arrière ne sont justifiés ni par rapport à l'intérêt intrinsèque de ces menuiseries aux grandes qualités esthétiques, ni par rapport à un diagnostic de leur état. Au contraire, les photographies jointes au complément du dossier montrent des châssis aux divisions recherchées et aux quincailleries intactes, le tout d'une grande qualité esthétique et en excellent état. La Commission rend donc un avis défavorable sur cette partie du dossier car elle est en contradiction complète avec la protection du bien.

- Des incohérences ont été relevées entre les plans, le cahier des charges et le métré. Ainsi, il est dit qu'aucune modification n'est apportée aux châssis de la façade avant. Cependant, on peut dénombrer le remplacement de 10 châssis sur le plan de façade arrière alors que le cahier des charges mentionne le remplacement de 13 châssis au total. Les façades et toitures étant protégées, ce point pose problème.

- Les travaux projetés à la toiture (placement d'une sous-toiture et d'une lucarne très importante à l'arrière, avec terrasse) ne sont pas documentés par un relevé de la situation existante. Or, la toiture du n° 239 a été conçue dès l'origine de manière rigoureusement continue avec l'immeuble mitoyen puisqu'il s'agit de maisons jumelles, regroupées sous une seule et même toiture. Le placement d'une sous-toiture aura probablement pour effet d'introduire une différence de niveau entre les toitures des deux parcelles, ce qui n'est pas acceptable. Par ailleurs, la création d'une grande lucarne à l'arrière découle d'une suroccupation de l'espace et n'est pas compatible avec l'intérêt de la façade arrière.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S.