

**SLEGTEN et TOEGEMANN S.A.**  
**Monsieur Bernard SLEGTEN**  
Rue Edith Cavell, 55

**B – 1180 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : /  
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.112/s.386  
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue aux Laines, 30. Projet de restauration et de rénovation.  
**Avis de principe**

En réponse à votre lettre du 15 février 2006 qui fait suite à la visite des lieux du 14 février, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 22 février 2006, notre Assemblée a formulé diverses remarques concernant le projet de transformation du bien sous-rubrique.

L'immeuble s'inscrit dans un ensemble éclectique de vingt-six maisons bourgeoises comptant parmi les plus exceptionnels de Bruxelles et dont les façades à rue et les versants avant sont classés. Les façades arrière de cet ensemble constituent, par ailleurs, le vis-à-vis du parc du Palais d'Egmont classé comme site.

Pour mémoire, un projet conjoint à l'immeuble mitoyen (n°32) avait été soumis, en 2002, à l'examen de la CRMS. Ce projet, trop ambitieux, n'avait pas reçu l'approbation de la Commission. Revendu depuis, l'immeuble fait à présent l'objet d'un nouveau projet de restauration et rénovation. L'usage unifamilial de l'immeuble est maintenu.

La Commission se réjouit de voir l'intérêt que portent les nouveaux propriétaires à la valeur intrinsèque de leur immeuble. Elle souhaite toutefois attirer leur attention sur les aspects relatifs à l'impact des interventions sur le parc d'Egmont.

Façade à rue et versant avant classés

Seules les interventions suivantes sont projetées : un sondage sera effectué pour identifier et restituer la couleur originelle des châssis et des portes (probablement en bois vernis). La couverture de toiture sera renouvelée à l'identique. Les quatre velux seront remplacés par des modèles 'classico' de type tabatière de 140 x 78 cm chacun.

Conformément à la législation en vigueur, une demande d'avis conforme devra être introduite pour ces travaux.

### Façade et versant arrière

- La façade recevra un nouveau cimentage en fausses pierres de France à l'identique.

Bien que cette façade ne soit pas classée, la CRMS vous invite à procéder à sa restauration dans les règles de l'art et à prendre conseils auprès de la DMS, si nécessaire.

- Le projet prévoit de flanquer chaque étage d'une terrasse. Les allèges actuelles des grandes baies vitrées seraient abaissées pour faire place à des portes-fenêtres.

La CRMS conseille de limiter la largeur de ces nouvelles terrasses à celle des baies actuelles (sans modifier les allèges) pour ne pas engendrer des problèmes de vues vers le mitoyen.

- Concernant les nouveaux percements en toiture, la CRMS recommande d'opter pour une lucarne droite, non cintrée, et dont la largeur sera plus étroite que celle des baies inférieures. Elle demande également de limiter les nouveaux velux (type tabatière) au nombre de quatre et de les regrouper par deux.

- L'implantation des panneaux solaires n'étant pas documentée sur plan, la CRMS suggère pour en limiter l'impact visuel sur le parc, de les placer éventuellement sur la nouvelle lucarne.

- A toutes fins utiles, la CRMS signale qu'elle déconseille la pose d'un double vitrage : l'utilisation du double vitrage dans d'anciens bâtiments qui n'ont pas été conçus à cet effet va à l'encontre d'une bonne hygiène du bâtiment (problèmes de condensation).

### Annexe

- Le projet prévoit de nombreuses interventions sur les baies.

La CRMS demande d'en réduire le nombre et les dimensions pour atténuer au maximum l'incidence visuelle de l'arrière maison sur le parc, fortement perturbé depuis plusieurs années par les rénovations entreprises dans l'îlot:

- face côté parc : la CRMS demande de se limiter au simple élargissement des baies (sans balconnet).

- face côté palais d'Egmont : elle suggère de limiter le nombre d'ouvertures (ainsi que leur dimensions) uniquement aux pièces de vie (et non devant la cage d'escalier), et de maintenir la lisibilité des niveaux existants.

- De la même manière, l'aménagement d'une terrasse sur la plate-forme supérieure qui sert de toiture au corps annexe ne peut se faire comme proposé. Le Code civil oblige la remontée du mitoyen qui risque d'avoir des conséquences négatives sur la parcelle voisine. La CRMS déconseille ce type d'interventions et demande de respecter la lisibilité et la hiérarchie des volumes.

- Par ailleurs, la CRMS désapprouve la démolition de l'escalier de service qui présente un intérêt.

### Intérieur

La Commission félicite les propriétaires de garder un maximum d'éléments de décor : stucs, escaliers, parquets, portes, etc.

En conclusion, la CRMS se réjouit de voir l'attention apportée par les nouveaux propriétaires à l'égard de la maison qui participe à l'un des ensembles remarquables de Bruxelles.

Elle insiste toutefois pour limiter les interventions en façade arrière en réduisant leur nombre et leurs dimensions afin de ne pas perturber davantage les perspectives depuis le site classé du jardin d'Egmont.

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

A. VAN LOO

Secrétaire

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme S. Valcke), A.A.T.L. – D.U.

J. DEGRYSE

Président