

COMMUNE D'ETTERBEEK
Aménagement du Territoire
Monsieur Alex MAGOTTEAUX
Avenue d'Auderghem, 113-117
1040 ETTERBEEK

V/Réf : U08/YS/AM/7865
N/Réf. : AVL/CC/ETB-2.7/s.438
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : ETTERBEEK. Avenue des Gaulois, 35. Projet de transformation.
Demande de permis d'urbanisme.

En réponse à votre lettre du 26 juin 2008 sous référence, réceptionnée le 14 juillet, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée, en sa séance du 6 août 2008, concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur une maison éclectique inscrite à l'inventaire du patrimoine monumental d'Etterbeek et située dans la zone de protection de l'ensemble classé des musées inclus dans le parc du Cinquantenaire. Le bâtiment est actuellement occupé par des bureaux jusqu'au 2^{ème} étage et par des flats à partir du 3^{ème} étage. Le projet consiste à transformer l'immeuble en vue d'y installer l'église de Suède. Les principales transformations proposées dans le projet actuel portent sur:

- L'aménagement, entre le sous-sol et le 2^{ème} étage de différents locaux administratifs, de réunion et de culte sans impact sur le bien (lieu de rencontre au rez-de-chaussée, chapelle au 1^{er} étage pour les messes dominicales et bureaux administratifs au 2^{ème} étage) ;
- La transformation des flats des étages supérieurs en appartements 2 chambres, équipés selon les normes de confort actuelles. Ils sont destinés à des personnes proches de la communauté et de l'église, en séjour court ou moyen, dans le cadre de formations ou d'échanges. La partie arrière de la toiture subirait, dans ce cadre, une modification de volume afin de pouvoir y aménager un espace habitable et créer une terrasse. Ce nouveau volume serait fermé par une lucarne à double étage ;
- La rénovation des façades et leur remise en peinture en teinte gris clair ;
- Le remplacement « à l'identique » des châssis en bois existants avec placement d'un double vitrage ;
- Le réaménagement de la zone de recul afin de créer une zone de plantation perméable et des parkings vélo tout en maintenant un accès vers le sous-sol.

La Commission émet les remarques suivantes sur le projet :

1) Zone de recul :

La Commission observe que le réaménagement de la zone de recul proposé par le projet s'avère trop complexe, tant par la composition (quadrillage) que par la diversification des matériaux, compte tenu de la taille réduite de la surface traitée. Ce traitement nuit à la lecture de cette surface ainsi qu'à la cohérence de l'alignement. Elle constate, par ailleurs, que ces aménagements continuent de se concevoir partiellement dans le but de permettre à plusieurs véhicules de se parquer.

La Commission signale qu'une telle utilisation de même que les aménagements prévus sont en contravention par rapport aux prescriptions du RRU en vigueur et selon lesquelles la zone de recul doit être « aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de construction... Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrées et de garage ». (Titre 1, chapitre IV, article 11).

Par conséquent, la Commission ne souscrit pas aux interventions proposées. Elle demande de revoir l'aménagement de cette zone dans le respect de ces prescriptions (augmenter la surface plantée, ne pas stationner de véhicules) et d'homogénéiser le plus possible son traitement (nombre de matériaux réduit et en harmonie avec ceux de la maison, composition simplifiée).

2) Interventions en toiture

La Commission constate que l'aménagement du duplex sous comble entraîne d'importantes interventions en toiture qui semblent disproportionnées par rapport au gain d'utilisation obtenu et qui font disparaître un dispositif existant de qualité. En effet, la toiture est actuellement dotée d'une large lucarne basse couverte d'un pan de toiture en pente douce qui présente de belles qualités esthétiques et s'intègre parfaitement dans la typologie de la maison.

Dans le projet, l'aménagement, sous combles, de la seconde chambre du deuxième appartement pulvérise ce dispositif au profit d'une vaste lucarne à double étage, disproportionnée par rapport à la maison et en désaccord avec la hiérarchie des étages (selon laquelle les fenêtres de toiture doivent logiquement présenter une taille plus réduite que celles des étages inférieurs). Elle est, par ailleurs, en totale disharmonie avec la typologie de la maison.

La Commission est, par conséquent, défavorable à cette transformation et demande, en tout état de cause, de conserver la lucarne existante. Elle préconise, soit de renoncer à la chambre sous toiture (aménager un appartement à 1 chambre et non un duplex), **soit, si l'aménagement de cette chambre est une priorité, de recourir à une fenêtre de toiture de type velux ou fenêtre d'atelier d'artiste** (en aucun cas à une double lucarne). Dans ce cadre, la Commission observe qu'actuellement, la toiture possède déjà une ouverture dans sa partie haute, couverte d'une tôle ondulée. Ne pourrait-on utiliser ce percement existant pour y aménager une verrière de type « atelier d'artiste » afin d'éclairer cette chambre ? **La Commission préconise de revoir cette partie du projet dans ce sens.**

3) Percement d'une baie dans le pignon

Dans le cadre de l'aménagement du duplex sous comble, il est également prévu de créer une nouvelle baie dans le pignon de la façade avant. Si **la Commission** n'est pas opposée à l'intervention, elle **estime, cependant, que les dimensions de la baie** sont trop importantes par rapport à la forme du pignon et **devraient être nettement revues à la baisse.**

4) Remplacement des châssis

Le projet prévoit de remplacer les châssis en bois existants par de nouveaux châssis, « à l'identique », dotés de doubles vitrages. S'agit-il des châssis d'origine ? Si c'est le cas, **la Commission encourage le maintien et la restauration des châssis existants si leur état de conservation le permet.** En effet, elle souligne que, de manière générale, les châssis anciens présentent des qualités de bois et de mise en œuvre que les châssis neufs actuels ne parviennent plus à égaler. Le placement d'un double vitrage ne devrait pas être un frein à la conservation de ces éléments car il existe aujourd'hui, une nouvelle génération de double vitrage dont l'épaisseur est suffisamment réduite que pour pouvoir être intégrée dans des châssis anciens. Cette solution pourrait donc aussi être concurrente sur le plan économique et garantir une protection efficace contre le bruit de la rue.

La Commission signale également que, selon l'arrêté du 21/12/2007 entré en vigueur le 1^{er} janvier 2008 (Moniteur belge 31/12/2007), des primes sont octroyées pour les travaux de réparation des châssis anciens et leur adaptation au placement de doubles vitrages (300 €/m²).

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Françoise CORDIER
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Françoise REMY