

**Commune d'Etterbeek**  
Aménagement du Territoire  
A. Magotteaux  
Avenue d'Auderghem 113-117  
1040 Bruxelles

V/Réf : U08/YS/AM/7877  
N/Réf. : GM/ETB2.150/s.438  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : Etterbeek. Rue Louis Hap, 95. Aménagement d'un logement dans la toiture.

En réponse à votre lettre du 18 juin 2008, réceptionnée le 25 juin, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 6 août 2008, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur l'aménagement d'un logement, type studio, dans les combles d'une maison éclectique de 1912 (arch. Edmond ABS), inscrite à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Commune d'Etterbeek et situé dans la zone de protection du jardin classé Felix Hap. A l'extérieur, les principales conséquences de l'aménagement du nouveau logement sont l'installation de 4 nouveaux vélux, dont seulement les deux situés en toiture arrière seraient quelque peu visibles à partir du jardin classé.

Si l'impact visuel sur le site classé est réduit, **la CRMS s'interroge toutefois sur la densification de l'occupation de la maison qui compte déjà trois appartements, et sur la surexploitation des combles. De manière générale, elle décourage ce type d'opération qui mène souvent à des conditions de logement peu satisfaisantes.** Elle demande à la Commune de rester vigilante à cet égard. **En tout état de cause, la CRMS constate aussi que le nouveau logement n'aura pas de vue droite sur l'extérieur, ce qui n'est pas conforme à l'article au titre II – chapitre II article 11 du RRU.** Dans ce cadre, elle s'interroge sur la coupe qui semble indiquer une baie en-dessous de la corniche. Cet élément ne figure ni sur les plans, ni sur les élévations. Il ne peut en aucun cas pas constituer le justificatif à la réalisation du logement car il s'agirait d'un élément incongru tant sur le plan technique que sur le plan fonctionnel. En outre, il nuirait à l'aspect et à la composition de la façade arrière. Enfin, il aurait un impact évident sur les vues depuis le parc classé.

Enfin, pour ce qui concerne le placement des vélux et pour autant qu'un programme modifié selon la remarque précédente nécessite encore leur placement, la CRMS recommande de choisir le modèle qui s'intègre dans le plan de la toiture et qui est revêtu de zinc afin de s'intégrer au mieux dans la typologie de la toiture existante. Les vélux en toiture avant devraient, en outre, être rapprochés au maximum de la corniche et leur dimensions devraient se rapprocher au maximum du vélux existant.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

G. VANDRHULST  
Président ff.

c.c. A.A.T.L.- DMS et DU