

AAAarchitectures
Monsieur Nicolas WASTCHENKO
Rue Guillaume Tell, 57/2B
1060 BRUXELLES

V/Réf : votre courrier du 09/11/2010
N/Réf : AVL/CC/SGL-3.7/s.489
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : SAINT-GILLES. Rue de Parme, 47-49. Rénovation profonde d'un immeuble de logements mitoyen au parc.
Avis de principe de la CRMS préalable à l'introduction d'une demande de permis unique.

En réponse à votre lettre du 9 novembre 2010, reçue le 10 novembre, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée, en sa séance du 17 novembre 2010, concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la transformation d'un immeuble de logements à trois façades, situé en lisière du parc Paulus, classé comme site par arrêté du 17/04/1997. L'immeuble est mitoyen de ce dernier et cette mitoyenneté justifie le fait que les transformations devront faire l'objet, in fine, d'une demande de permis unique.

L'immeuble est également situé dans la zone de protection de la maison Pelgrims sise au n°69 de la même rue et classée comme monument par arrêté du 21/06/2001.

Le maître de l'ouvrage souhaite rénover en profondeur les façades et la toiture par un travail sur les parements, les menuiseries extérieures et la pose d'une isolation thermique performante. Les interventions consisteraient principalement,

- en façade avant, à
 - . conserver le parement actuel mais à remplacer les menuiseries extérieures existantes,
 - . éventuellement à isoler la façade par l'intérieur,
- en façade latérale, à
 - . enlever le contre-mur existant au rez-de-chaussée et à ouvrir une baie par niveau (la parcelle voisine ne sera jamais construite),
 - . placer une isolation extérieure et la recouvrir d'un enduit,
 - . créer une façade verte au niveau du rez-de-chaussée/cave afin d'établir un raccord vert avec le parc,
 - . percer de nouvelles baies dans le soubassement de l'immeuble,
 - . moderniser la corniche,
- en façade arrière, à
 - . supprimer les petits balcons en maçonnerie enduite en raison de leur état dégradé,
 - . créer de nouveaux balcons devant les baies principales dont l'allège serait supprimée,
 - . homogénéiser les ferronneries et structures métalliques.

En remarque préalable, la Commission regrette que le dossier soumis pour avis de principe ne donne pas de renseignement sur les transformations intérieures prévues.

En effet, ce manque d'information ne permet pas d'évaluer la nécessité des nouvelles baies projetées dans le mitoyen (vues directes sur le parc) alors que les appartements, dans leur configuration actuelle, bénéficient déjà d'un éclairage abondant par les baies des façades avant et arrière. Etant donné que l'opération est interdite par les réglementations urbanistiques en vigueur et qu'elle n'est pas, à proprement parler, valorisante pour le parc, **la Commission y est défavorable à moins que son utilité soit totalement avérée.**

Cette absence d'information sur les transformations intérieures **ne permet pas davantage d'évaluer la nécessité de percer des ouvertures dans le soubassement en façade latérale et arrière. Ici encore, la Commission tend à décourager l'intervention qui lui semble peu judicieuse sur le plan de la privacité** (vues du public depuis l'entrée du parc vers l'intérieur d'un bâtiment privé) et qui n'est pas davantage valorisante pour le parc.

Toujours concernant le traitement du rez-de-chaussée du mitoyen longeant l'entrée du parc, la Commission encourage le demandeur à consulter la Commune comme il le propose afin de combiner adéquatement son projet avec celui de revalorisation de l'entrée du parc mené actuellement par l'administration communale. En tout état de cause, **la Commission regrette la suppression du contre-mur en briques vernissées existant** car il s'agit du seul traitement qualitatif dont bénéficie l'immeuble par rapport au parc. **S'il n'est pas maintenu, elle encourage le développement d'un véritable traitement architectural pour cette entrée du parc plutôt qu'un simple traitement végétal car ce dernier risque de s'avérer insuffisamment pérenne et résistant sur le long terme.**

Concernant le remplacement des châssis existants en bois de la façade avant par de nouveaux châssis à double vitrage, la Commission souligne que le matériau prévu pour ces nouveaux châssis n'est pas précisé sur les esquisses du projet. Le matériau prévu pour les châssis des autres façades n'est d'ailleurs pas davantage renseigné. **La Commission demande d'éviter à tout prix le recours au PVC car ce matériau s'avère médiocre tant sur le plan de l'aspect que du point de vue du développement durable** (faible longévité, peu de réparations possibles, pollution à la production, etc.). Elle encourage le recours à un matériau noble (tel qu'un bois de qualité). Si les châssis en bois actuels sont de qualité, elle encourage, plutôt que leur remplacement, leur maintien et leur restauration ainsi que l'amélioration de leur performance thermique par le placement d'un vitrage plus performant.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

C.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Michèle KREUTZ
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Françoise REMY