

Commune de Woluwe-Saint-Lambert
M. D. Frankignoul
Echevin de l'Urbanisme et de
l'Environnement
Avenue Paul Heymans, 2
1200 Bruxelles

V/Réf : 17231
N/Réf. : GM/WSL2.98/s.498
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur l'Echevin,

Objet : WOLUWE-SAINT-LAMBERT. Avenue de Couronnement, 122. Transformation et surhaussement d'une maison.

Dossier traité par Adriano Tusei.

En réponse à votre lettre du 14 mars 2011, réceptionnée le 21 mars, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 6 avril 2011, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur le surhaussement et la transformation d'une maison unifamiliale (R+2 + T) avec un rez-de-chaussée commercial. L'objectif est de la réaffecter en crèche (rez-de-chaussée) et en deux appartements duplex.

La maison est située dans la zone de protection légale et dans l'axe de l'église Saint-Henri classée.

Les travaux comprennent :

- le remplacement de la toiture existante par une nouvelle toiture tout en surhaussant quelque peu la façade avant ;
- le placement d'un bardage en bois devant la partie surhaussée de la façade ;
- la transformation de la façade du rez-de-chaussée et la pose de nouvelles menuiseries en PVC ainsi que d'un revêtement en bois;
- l'aménagement de terrasses en façade arrière et le remplacement de certains châssis par des châssis en PVC en supprimant les linteaux cintrés.

La CRMS émet les remarques suivantes sur le projet.

- Pour ce qui concerne la nouvelle affectation (crèche + deux duplex), la CRMS décourage la confirmation de la sur-occupation de la maison et, en particulier, de son rez-de-chaussée. En effet, la parcelle est aujourd'hui déjà quasiment entièrement construite, hormis une minuscule cour intérieure. Cette situation serait malheureusement confirmée par le projet. La CRMS ne peut approuver ce parti et estime que, lors d'une transformation lourde (comme c'est le cas du présent projet), l'intérieur de l'îlot devrait être revalorisé, comme le prévoit le RRU.

Dans ce cadre, elle préconise de dégager une partie conséquente de la parcelle pour l'aménagement d'un jardin planté.

La CRMS constate également que les deux logements en duplex qui occuperaient les étages présentent un aménagement peu valorisant: les deux appartements « s'imbriqueraient » l'un dans l'autre et leur organisation nécessiterait l'ajout d'un escalier, au détriment d'une partie de la surface habitable. La Commission estime que le programme des étages devrait être revu et gagnerait à se limiter à un seul logement.

- La Commission s'interroge sur la pertinence de surhausser la toiture. Cette intervention semble démesurée par rapport au gain en termes de superficie. En outre, elle donnerait lieu à un traitement inadapté de la façade avant, à savoir la pose d'un bardage en bois. Dès lors, la CRMS décourage cette transformation et s'oppose, en tout état de cause, au revêtement en bois du surhaussement de la façade.

- La transformation du rez-de-chaussée de la façade est totalement inadaptée. La CRMS s'oppose en particulier au placement de châssis en PVC qui sont peu qualitatifs tant au niveau esthétique qu'au niveau du développement durable. Elle ne peut non plus souscrire au revêtement en bois proposé. Tout comme pour la partie, ce matériau serait peu cohérent par rapport au reste de la façade qui présente un parement traditionnel en brique. Un tel traitement hétéroclite n'est pas acceptable dans l'axe d'un monument classé. Dès lors, la Commission demande de revoir le traitement du rez-de-chaussée en utilisant des matériaux nobles et durables (p.ex. des châssis en bois, un revêtement minéral), s'harmonisant au parement de façade existante. Dans ce cadre, elle estime aussi que, à terme, les châssis en PVC qui existent déjà aux étages devraient également être remplacés par des nouveaux châssis de meilleure qualité.

- Pour ce qui concerne la façade arrière, la CRMS émet la même remarque que celle formulée pour la façade avant concernant le placement de châssis en PVC. Elle demande, par ailleurs, de conserver les baies de fenêtres tel quel (y compris les arcs cintrés !) et de les équiper de châssis qui suivent parfaitement la forme des baies.

Par contre, la CRMS ne s'oppose pas à la création de terrasses en façade arrière pour autant que les châssis des nouvelles portes-fenêtres y donnant accès soient également réalisés dans un matériau noble et durable et présentent des divisions adaptées à la typologie de la maison.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

A. de SAN
Présidente f.f.

c.c. A.A.T.L.- DMS (I. Leroy) et DU