

Ville de BRUXELLES
Monsieur D. de SAEGER
Département Urbanisme
Commission de Concertation
Boulevard Anspach, 6
B – 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 36P/11 (corr. Mme W. Van Asch)
N/Réf : GM/KD/BXL-2.2250/s.504
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Avenue des Phalènes, 28.
Transformation d'une maison unifamiliale avec modification de la toiture.

En réponse à votre lettre du 4 juillet 2011, en référence, reçue le 4 juillet, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 20 juillet 2011, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

La demande concerne une maison unifamiliale (1949) qui se situe dans la zone de protection de la maison Delune, sise au n° 86, avenue Franklin Roosevelt. Elle vise la transformation de la maison pour augmenter la surface habitable du 3^e étage (chambre supplémentaire avec salle de bain et home cinéma).

Située non loin de la maison Delune, entre une maison R+2+T et un immeuble à appartements (R+6+2 étages en recul) des années '30-'50, la maison présente un pignon en attente, couvert d'ardoises Eternit, ainsi qu'un étage en recul (postérieur à la construction d'origine ?) dont l'ordonnance ne respecte pas celle des étages inférieurs. A l'arrière, une extension du type véranda a été construite sous une couverture à tasseau en zinc.

Le projet prévoit la démolition de la toiture actuelle et la reconstruction d'une nouvelle toiture en ardoises rehaussée de +/- 1,22m (au niveau du faîte). La typologie de la toiture actuelle à versant mansardé serait modifiée et remplacée par une toiture à versants mansardés dont l'inclinaison serait fortement redressée (quasi à la verticale).

Trois nouvelles lucarnes en bois seraient construites dans le versant avant et deux velux dans le versant arrière. Quatre panneaux solaires (1,25m x 0,80m) seraient intégrés dans la partie plate de la toiture. Une bulle vitrée éclairerait la cage d'escalier principal qui serait prolongée jusqu'au 3^e étage.

La CRMS constate tout d'abord que le projet déroge au RRU, en ce qu'il dépasserait le voisin le plus bas (n°26) de 4 mètres (max = 3 m) (titre I, art. 6, § 1).

Le projet dérogerait également à l'article 10 du titre II, en ce que la superficie nette éclairante existante des fenêtres de la nouvelle chambre sous combles serait insuffisante (5,60 m² au lieu de 6m² min).

La CRMS estime que le projet, qui aurait peu d'impact sur la maison Delune en raison de la masse végétale existante dans le jardin qui les sépare, serait peu valorisant pour la maison proprement dite. La modification de la toiture et le redressement quasi à la verticale de ses versants, qui aurait pour effet d'alourdir considérablement l'allure générale de la maison, reviendraient à ajouter un véritable étage supplémentaire. Celui-ci viendrait accentuer la masse qui existe déjà au-dessus de la composition d'origine depuis la construction de l'étage en recul.

Le gabarit de la nouvelle toiture serait également trop important en façade arrière par rapport au voisinage, tout comme le nouveau profil du pignon aveugle qui mériterait un meilleur traitement.

Par conséquent, si la CRMS n'émet pas d'objection sur le principe de rehausser d'un niveau la toiture existante de la maison, elle estime que le surhaussement tel qu'il est projeté ne contribuerait pas à la mise en valeur de la maison eu égard au contexte patrimonial environnant.

La Commission demande donc de revoir le projet. Elle suggère aux auteurs de projeter une nouvelle toiture surhaussée à versants inclinés (avec des lucarnes adaptées) qui engloberait, depuis la corniche actuelle du 2^e étage, l'étage en recul existant.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

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