

COMMUNE D'ETTERBEEK  
Aménagement du territoire  
Avenue d'Auderghem, 113-117  
1040 ETTERBEEK

V/Réf : U2013/YS/9161  
N/Réf. : AVL/ah/ETB-2.184/s.547  
Annexe : 1 dossier comprenant 9 plans

Bruxelles, le

Monsieur, Madame,

Objet : ETTERBEEK. Rue des Francs, 19. Demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition d'une maison de maître et la construction d'un immeuble à appartements avec parkings en sous-sol.

*Dossier traité par Mme A. Andrimont*

En réponse à votre lettre du 23 décembre 2012 sous référence, réceptionné le 6 janvier 2014, nous vous communiquons **l'avis défavorable** formulé par la CRMS en sa séance du 15 janvier 2014, concernant l'objet susmentionné. **Pour des raisons tant patrimoniales qu'urbanistiques, elle demande de revoir le projet dans le sens de la conservation et la transformation du bien existant.**

La demande vise la démolition d'une maison de maître et la reconstruction d'un immeuble de logements avec parking souterrain. Le bien est situé à proximité directe de la maison Cauchie située au n° 5 de la rue des Francs, classée comme monument. Il est partiellement compris dans la zone de protection de l'ensemble des Musées du parc du Cinquantenaire. Au PRAS, la parcelle est inscrite en ZICHEE ainsi qu'en zone mixte d'habitat.

La maison qui, selon le projet, est vouée à la démolition a été réalisée vers 1907 selon les plans de l'architecte Ad. Vermeulen. Elle a été transformée vers 1925 lorsqu'une entrée cochère a été aménagée dans la travée de gauche en remplacement d'une baie de fenêtre. A cette occasion on a probablement enlevé soigneusement la lucarne à pignon couronnant la travée en saillie qui marque l'entrée. La demande ne documente pas l'intérieur de la maison. Le dossier ne comprend ni les plans de la situation existante, ni des photos de l'intérieur ; il devra être complété sur ce point. **En attendant, une visite des lieux devrait être organisée en présence de la Commission et de la Direction des Monuments et des Sites dans l'objectif d'évaluer l'intérêt patrimonial des parties non visibles depuis l'espace public.**

En aucune manière, **la CRMS ne peut souscrire au parti de la démolition / reconstruction adopté par le projet. Elle plaide donc pour la surélévation et l'agrandissement de l'immeuble existant**, qui mérite d'être conservé en raison de ses qualités patrimoniales intrinsèques. A la différence de la plupart des autres maisons de la rue, la maison est réalisée sur une parcelle double. Cette particularité ainsi que le fait qu'elle compte un niveau en moins par rapport aux constructions voisines, confère à la façade un rythme particulier et constitue un atout pour sa transformation.

La rue des Francs présente une pente assez marquée en descente depuis le plateau du Cinquantenaire. Bordée d'un bâti en ordre quasi fermé, la rue est construite de maisons datant principalement du début du XXe siècle. Elles constituent un front bâti d'une homogénéité remarquable qui mérite d'être préservé comme prescrit par le règlement général sur les

bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantaire (1992 - à nouveau d'application depuis 2008).

***Or, tel que proposé, le vocabulaire adopté dans le projet de la nouvelle façade induirait une rupture et un changement d'échelle mettant à mal l'homogénéité du front bâti.*** Ceci concerne tant la composition des pleins et des vides que les baies placées en retrait, ainsi que le traitement foncé de la façade (en pierre grise du Hainaut = pierre bleue) et le balisage des deux portes d'entrée par des éléments figuratifs de couleur (métal brossé et éléments émaillés).

En conclusion, la conservation et la transformation du bien s'avère la solution la plus indiquée par rapport à l'intérêt urbanistique de la rue, à celui du contexte avec la maison Cauchie ainsi que du point de vue de la durabilité. Les nuisances du chantier de démolition et le creusement du parking ainsi que le bilan énergétique liés à ce type d'opération (démolir pour isoler ?), plaident également pour le maintien et la transformation de la construction existante. La CRMS encourage la commune à privilégier cette dernière solution.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. DMS : Th. Wauters, directeur f.f., H. Lelièvre, M. Muret, Fr. Cordier, N. De Saeger, L. Leirens  
DU : Fr. Timmermans, V. Henry