COMMUNE DE WOLUWE-
SAINT-LAMBERT
Service de l'Urbanisme
Avenue Paul Hymans, 2
1200 BRUXELLES

V/Réf : 18104
N/Réf. : AVL/AH/WSL-2.104/s.549
Annexe : 1 dossier comprenant 2 plans + document

Bruxelles, le

Monsieur, Madame,

Objet : WOLUWE-SAINT-LAMBERT. Rue Bâtonnier Braffort, 56. Demande de permis d'urbanisme portant le rehaussement de la maison et sur la couverture de la cour intérieure. Demande par la Commission de concertation.
Dossier traité par Mme V. Langouche.

En réponse à votre courrier du 20 janvier 2014 sous référence, réceptionné le 23 janvier, nous vous communiquons **l'avis défavorable** formulé par la CRMS en sa séance du 29 janvier 2014, concernant l'objet susmentionné.

Tel que proposé, le surhaussement de la toiture ne peut être approuvé car il serait très visible depuis l'espace public et nuirait à la cohérence de cet ensemble architectural exceptionnel. Si le surhaussement était réellement indispensable pour le fonctionnement du logement, il devrait être réalisé en prolongeant la toiture du n° 58, sans l'ajout d'une terrasse en façade avant.
Les menuiseries en façade avant devront être conservées et restaurées.

La demande concerne une maison mitoyenne située 56 rue Bâtonnier Braffort à Woluwe Saint-Lambert, dans le quartier de Lindthout, qui appartient à l'ensemble de trois habitations de style éclectique à tendance régionaliste, situé à l'angle avec l'avenue des Deux Tilleuls. Il s'agit d'un ensemble d'une qualité architecturale et patrimoniale tout à fait remarquable, qui a été réalisé par l'architecte Paul Bonduelle en 1910. Le bien a été abondamment publié dans les revues d'architecture de l'époque (voir documents ci-joints).

L'ensemble compte deux niveaux sous une toiture mansardée à brisis en forte saillie. Il se caractérise par ses façades en briques rouges rehaussées de pierre blanche ainsi que par une élévation animée de plusieurs saillies. Son image est marquée par la présence de deux imposantes cheminées et d'une tourelle.
La maison concernée par la demande compte deux travées. Elle est mitoyenne à une maison plus élevée (le n° 54), qui date du tournant du XIXe et du XXe siècle.

La demande vise les transformations suivantes :

- × le surhaussement de la toiture et la création d'un volume supplémentaire sous combles, visible depuis l'espace public,
- × la création d'une terrasse côté rue, prévue au-dessus la lucarne et désaxée vers le mitoyen de gauche,
- × l'ajout d'une terrasse au deuxième étage en façade arrière,
- × la couverture de la cour intérieure pour la création d'un patio,
- × l'isolation de la façade arrière,
- × le remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries équipées *d'invisivents* (grilles d'aération) et munies de double vitrage,
- × la création d'une nouvelle baie entre la cuisine et le séjour ainsi que suppression de la cheminée dans l'angle de cette pièce.

S'il est positif de rénover la maison en conservant son affectation de logement unifamilial, certaines des interventions envisagées seraient dommageables pour le caractère d'ensemble du bien et nuiraient à sa qualité architecturale exceptionnelle. ***Ceci concerne plus particulièrement l'ajout du nouveau volume en toiture, la création d'une terrasse surplombant la lucarne ainsi que le remplacement des menuiseries en façade avant. La CRMS se prononce défavorablement sur ces aménagements qui ne contribuent nullement à une remise en valeur des façades***. Elle demande de revoir le projet sur ces points et d'y intégrer les remarques suivantes.

Le surhaussement de la toiture

Tels que proposé, le surhaussement de la toiture et l'ajout d'une terrasse seraient d'autant plus visibles depuis l'espace public, que l'ensemble est implanté sur un angle et qu'il est perceptible de loin (le photomontage joint à la demande est très imprécis (et même trompeur) quant à l'impact visuel des transformations). Ces ajouts ne peuvent donc pas être approuvés car ils seraient visuellement perturbants et préjudiciables à la lisibilité de l'ensemble. Si le surhaussement de la maison était réellement indispensable, la transformation pourrait se réaliser du côté arrière, en prolongeant simplement la toiture existante du n° 58 à l'avant. En effet, cette maison qui appartient au même ensemble dispose d'une toiture plus élevée que celle du n° 56. Ceci permettrait de créer un nouvel espace sous combles dont le volume serait comparable à celui envisagé par la demande actuelle (selon laquelle seuls 5,5 m² atteindraient une hauteur sous plafond de 2,30m). Une terrasse pourrait être créée en façade arrière.

Les menuiseries extérieures

L'ensemble dû à Bonduelle se distingue, en particulier, par des menuiseries d'excellentes qualités et soigneusement travaillées. Originellement peints en noir avec mastic blanc, les châssis de fenêtres présentent une mouluration particulière. Ils font partie intégrante de la composition des façades et doivent à ce titre être absolument conservés et soigneusement restaurés, ce qui n'empêche pas d'améliorer les performances thermiques et acoustiques des fenêtres.

Les châssis pourraient, en effet, être équipés d'un vitrage feuilleté plus performant que le simple vitrage, pour autant que la performance énergétique des façades reste supérieure à celle des fenêtres. Par contre, on profitera de cette occasion pour remplacer les châssis de la lucarne de manière à les rendre conforme aux menuiseries d'origine. Le placement *d'invisivents* en façade doit être absolument exclu car ces dispositifs sont incompatibles avec une mise en œuvre traditionnelle. Il est rappelé au demandeur et à la commune que l'ordonnance PEB prévoit la possibilité de bénéficier d'une dérogation du Fonctionnaire-délégué, de manière à préserver les qualités architecturales d'un bien.

Concernant l'intérêt de conserver les châssis existants et de les restaurer, la CRMS renvoie les auteurs de projet à la brochure « *Le châssis de fenêtre en bois – Concilier patrimoine et confort* », éditée récemment par la Direction des Monuments et des Sites de la Région bruxelloise (collection *L'Art dans la rue*, 2005).

Recommandation ponctuelle sur les transformations intérieures
Enfin, il est recommandé de conserver dans la pièce de séjour la typologie des angles coupés caractéristique de cette architecture. Ceci ne remet pas l'économie du projet en question et n'empêche pas de réaliser un passage entre la cuisine et le séjour sous forme d'une simple baie de porte.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Président

c.c. BDU-DMS : Th. Wauters, directeur f.f., I. Leroy, H. Lelièvre, N. De Saeger, L. Leirens
BDU-DU :Fr. Timmersmans, M.-Z. Van Haeperen