

S.P.R.B. - B.D.U. - D.U.  
**Monsieur François TIMMERMANS**  
Fonctionnaire délégué

Région de Bruxelles-Capitale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 10/pfu/487941  
DMS ED/2283-0019/11/2013-201 pu  
N/réf. : AVL/ah/JET-3.13/S.550  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

**Objet :** JETTE. Avenue de l'Exposition 425. Parc Titeca. Demande de permis d'urbanisme portant sur la transformation d'un immeuble en logements. Avis conforme.  
*Dossier traité par M. F. Stévenne, DU, et par M. E. Demelenne, DMS*

En réponse à votre courrier du 27 janvier 2014 sous référence, réceptionné le 29 janvier, nous vous communiquons **l'avis conforme défavorable** formulé par notre Commission sa séance du 19 février 2014, concernant l'objet susmentionné.

*Le bien concerné par la demande est compris dans le parc Titeca, classé comme site par arrêté du 12/06/1997.*

La CRMS se prononce défavorablement sur la régularisation des travaux effectués sans autorisation préalable à la façade sud de la villa ainsi que sur les autres transformations envisagées sur les façades, en raison de leur effet préjudiciable sur les qualités paysagères du site ainsi que sur la valeur intrinsèque de la villa. La Commission demande de poursuivre l'étude du projet en respectant autant que possible la logique de composition architecturale d'origine des façades. Concrètement, elle préconise de :

- restituer l'allège de la fenêtre située à gauche de l'entrée, transformée en infraction, et dans la mesure du possible, restituer les deux fenêtres qui existaient originellement à cet endroit,
- respecter les proportions des baies existantes lors des transformations éventuelles envisagées en façades nord et ouest,
- revoir la typologie des châssis de remplacement et opter pour des menuiseries traditionnelles en bois qui reprennent autant que possible les divisions originelles,
- prévoir une protection adéquate des arbres, des chemins et des plantations pendant le chantier,
- conserver et remettre en état la terrasse et les chemins en *opus incertum*.

## A/ La demande

Le parc Titeca s'étend sur une superficie de plus de 5 ha. Il est situé à proximité des sites du Poelbos, du bois de Dieleghem et du bois de Laerbeek. Sa composition paysagère exploite le relief vallonné du site et dégage des perspectives remarquables. Le parc est ponctué de plusieurs arbres remarquables et comprend différentes constructions tel le château néoclassique, le pavillon de jardin en style japonisant ainsi que quelques habitations dont celle visée par la demande.

Celle-ci concerne la villa construite en 1931 dans la zone nord du site. Conçue en style vernaculaire, elle se développe sur un plan rectangulaire et était originellement recouverte d'une grande toiture débordante en chaume. Cette couverture était particulièrement caractéristique du vocabulaire architectural adopté, tout comme la composition des façades comprenant des châssis à divisions horizontales équipés de volets au rez-de-chaussée, ainsi que le fruit des murs. Depuis sa construction, la maison a subi des transformations assez dévalorisantes pour le bien et pour son environnement, comme le remplacement de la couverture en chaume par des tuiles, la transformation des façades et la disparition des châssis anciens.

Les constructions du parc Titeca sont depuis quelques années gérées en copropriété et font l'objet de projets divers. La présente demande fait suite au procès-verbal d'arrêt de chantier dressé par la DMS le 5/05/2013 et portant sur des travaux en cours dans la maison, sans autorisation préalable. Elle porte sur :

- × la modification des façades (une des baies de la façade sud a été réalisée en infraction),
- × le remplacement des châssis,
- × la régularisation des travaux de transformation intérieure,
- × la régularisation du garage et de la petite extension est.

Aucune description des travaux n'est jointe à la demande, ce qui complique l'examen du dossier.

## B/ Avis conforme

### 1/ Les façades

La maison constitue le fond de perspective de la grande pelouse qui se dégage dans la partie nord du parc. Tournée vers le site, la façade sud est très visible depuis la pelouse nord. Le traitement architectural des façades mérite donc une attention particulière dans l'objectif de préserver les qualités paysagères du site classé.

Afin de retrouver la logique de composition de la façade sud (renseignée par les plans d'archives joints à la demande), il convient de conserver des fenêtres de mêmes dimensions, avec allèges, de part et d'autre de l'entrée. **Par conséquent, l'agrandissement de la baie réalisé en infraction ne peut être régularisé ; il est préconisé pour cette baie de revenir à la l'état d'avant les travaux.** Dès lors que l'on restituera les allèges, il est vivement conseillé de revenir aux deux fenêtres originelles et, dans la mesure du possible, de restituer le trumeau qui les séparait anciennement.

Au vu du réaménagement intérieur – également effectué en infraction - et pour amener plus de lumière dans la pièce de séjour, les deux fenêtres de gauche de la façade sud, situées sous l'ancien balcon, pourraient être agrandies pour autant que la largeur des baies existantes soit respectée.

De même, les modifications envisagées sur la façade nord et ouest devront respecter les proportions d'ensemble des baies, ce qui n'est pas le cas du projet actuel (modification des baies de la cuisine, agrandissement excessif des deux baies de l'annexe, incompatibilité sur le plan technique avec la toiture en pente de l'annexe).

***Les plans des façades devront être adaptés en ce sens.***

#### 2/ Le remplacement des châssis

A ce stade, les châssis du rez-de-chaussée auraient été enlevés. Cependant, en raison du choix du matériau (méranti) ainsi que de l'épaisseur des profils (profils lourds à triple frappe) et du vitrage (double vitrage de 28 mm) les châssis de remplacement constitueraient une moins-value pour l'architecture de la villa et pour le parc classé. ***Les menuiseries extérieures projetées ne peuvent donc être approuvées.*** Elles devront être remplacées par des châssis à profils traditionnels réalisés en un bois de qualité comme le chêne. La Commission préconise de revenir à la division horizontale des châssis renseignés sur les plans de 1931. S'il était impossible de mettre en œuvre ce type de châssis sur l'ensemble des façades (parce que certains châssis seraient conservés ou parce que certaines baies seraient agrandies), les menuiseries anciennes devraient être restituées sur des ensembles cohérents (sur tout le rez-de-chaussée, par exemple).

#### 3/ Garage et appentis

La construction du garage en façade nord et du petit appentis en façade Est est antérieure à l'acquisition par les propriétaires actuels. Ils ont été réalisés il y a 25 ans environs, et datent d'avant la protection légale du site. ***La régularisation de cet élément est acceptable à condition de respecter les susdites remarques sur la transformation des baies de l'appentis*** (restreindre les dimensions de la fenêtre).

#### 4/ Les abords et l'organisation du chantier

Enfin, lors des travaux, toutes les précautions devront être prises afin de protéger les arbres (troncs, couronnes et racines) présents sur le site, ainsi que les chemins et les plantations. Les zones de stockage de matériaux et de gravats ne pourront en aucun cas être implantées sur les pelouses ou à proximité directe des arbres. ***L'organisation du chantier devra faire l'objet d'une autorisation préalable ; le chantier se déroulera sous le contrôle de la DMS.***

La terrasse et les chemins en *opus incertum* font partie intégrante de la typologie de la maison. ***Ces éléments devront également être conservés et protégés adéquatement pendant le chantier pour être remis en état.***

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente