

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

V/Réf : U2014/  
N/Réf. : AVL/ah/ETB-2.188/s.554  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur, Madame,

Objet : ETTERBEEK. Avenue de Tervueren, 57-59. Demande de permis d'urbanisme portant sur la transformation, l'extension et le surhaussement de deux maisons de maître et sur leur réaménagement en logements, bureaux et horéca.

En réponse à votre lettre du 28 avril 2014 sous référence, réceptionné le 30 avril, nous vous communiquons l'avis défavorable émis par notre Assemblée en sa séance du 14 mai 2014, concernant l'objet susmentionné.

A priori, au vu de l'échelle urbanistique de l'avenue de Tervueren, le parti de surhausser les deux maisons n'appelle pas de remarques sur le plan patrimonial. Cependant, en raison de leur valeur intrinsèque, de l'homogénéité des fronts bâtis concernés et de leur contexte urbanistique particulier – il s'agit de parcelles traversantes comprises dans la zone de protection d'un monument classé - il convient d'adapter le projet et de davantage inscrire les transformations dans la typologie des deux maisons. A cette fin, et de manière à assurer une bonne gestion des maisons sur le long terme, il serait préférable de les conserver comme des entités autonomes plutôt que de refondre les deux parcelles en un nouvel ensemble, comme proposé par le projet – ce qui est aisément réalisable.

Concrètement, ceci suppose les interventions suivantes :

- implanter les nouveaux volumes en retrait des façades et respecter leur composition architecturale (conserver le fronton du n° 59),
- renoncer au bardage en tôle perforée,
- réduire les interventions en façade arrière et s'adapter au vocabulaire architectural existant,
- abandonner le surhaussement des dépendances ou, à tout le moins, l'aménagement d'une terrasse séparée de la rue par une façade écran,
- entièrement conserver la cage d'escalier du n° 59,
- revoir les aménagements et davantage respecter les éléments de valeur existants.

## A/ La demande

Le dossier concerne deux maisons de maître situées avenue de Tervueren, dont les dépendances donnent sur la rue des Aduatiques. Les maisons concernées par la demande appartiennent à l'ensemble urbanistique très cohérent constitué par le front bâti du tronçon situé entre le parc du Cinquantenaire et le square Montgomery. Le numéro 57 a été réalisé en style Beaux-Arts selon les plans de l'architecte Charles Sée de 1912-1913. Le numéro 59 est une maison éclectique qui remonte à 1903. Les maisons comptent respectivement quatre et trois niveaux. Les biens sont repris à *l'Inventaire du patrimoine architectural de la commune d'Etterbeek* et sont compris dans la zone de protection de « l'Instituto Cervantes » située au n° 64 avenue de Tervueren. Au PRAS, les parcelles sont inscrites en ZICHEE.

La demande vise la réalisation de logements et de bureaux, avec maintien de la fonction horéca aux rez-de-chaussée et au premier étage du n° 59. Il s'agit d'un projet de rénovation lourde avec modification importante du volume des deux maisons, tant du côté de l'avenue de Tervueren que du côté de la rue des Aduatiques. Les interventions prévues sont :

- × l'aménagement de 6 logements répartis aux étages +2 à +4 du n° 59 ainsi qu'aux étages +1 à +5 du n° 57, avec maintien du restaurant aux rez-de-chaussée et au premier étage du n° 59,
- × l'extension en façade arrière des bureaux situés dans le n° 57,
- × le surhaussement de deux niveaux,
- × la modification des circulations verticales : suppression de la cage d'escalier du n° 59 à partir du 2<sup>e</sup> étage et installation de l'accès à tous les logements par la cage d'escalier du n° 57, qui sera équipée d'un ascenseur.
- × la surhausse des garages par un nouveau volume comprenant l'extension des bureaux ainsi que la nouvelle terrasse du restaurant,
- × en façade arrière du 57, la surhausse du bow-window arrondi et l'ajout d'un volume comprenant les salles de douche et les gaines techniques,
- × l'extension du garage,
- × le remplacement de tous les châssis excepté ceux du restaurant; l'installation de double vitrage dans toutes les menuiseries extérieures.

## B Avis de la CRMS

A l'examen des plans il apparaît que la réalisation d'un programme aussi maximaliste entraînerait une perte importante des qualités architecturales et spatiales des maisons, due notamment à la liaison entre elles des deux parcelles. En outre, le type de surhaussement qui est proposé, la reconstruction de la quasi-totalité des façades arrière ainsi que les transformations intérieures constituent des interventions totalement hors d'échelle, dues notamment à la refonte complète des deux entités existantes en un seul immeuble dont la nouvelle configuration ne constitue pas une réelle plus-value dans le paysage urbain, en particulier rue des Aduatiques.

***La Commission plaide dès lors pour la réduction du programme, apportant certaines améliorations. Elle demande d'associer la réalisation de logements de qualité avec la préservation de l'intérêt intrinsèque extérieur et intérieur des maisons et de leur contexte urbanistique.***

### 1/ Le surhaussement

A l'examen des plans, il apparaît que le surhaussement du n° 59 se ferait dans le plan de la façade, au détriment du fronton existant qui serait supprimé. Quant au n° 57, il serait augmenté de deux niveaux en très léger retrait – de seulement 40 cm ce qui est tout à fait insignifiant - mais partiellement recouvert d'un bardage en tôle métallique perforée de couleur foncée.

Cette transformation, qui serait visible de très loin, ne respecte ni la typologie, ni le rythme des façades et porterait préjudice à l'intérêt architectural des façades ainsi qu'au contexte patrimonial et urbanistique des maisons (proportions et hauteurs inadaptées des baies de fenêtre du n° 59, tôle perforée placée sur toute la largeur du n° 57 à l'arrière du fronton Beaux-Arts, extension du n° 57 sur la parcelle du 59 au +4, destiné uniquement à organiser un petit sas entre la cuisine et la terrasse).

Au vu de l'échelle de l'avenue de Tervueren, le principe de surhausser les deux maisons semble à priori acceptable. Cependant, dans l'objectif de préserver la lecture des façades, il convient d'implanter les nouveaux volumes en retrait de celles-ci et de prévoir un traitement mieux adapté à la typologie des maisons et à la composition architecturale de leurs façades. Pour le n° 59, il conviendrait d'intégrer les étages surélevés dans un nouveau volume de toiture placé à l'arrière du fronton. Au n° 57, l'implantation du volume en léger retrait aura comme avantage supplémentaire d'amener plus lumière naturelle dans les pièces à rue du 4e étage (salles de sport). **A tout le moins, les tôles perforées prévues sur les plans devront être remplacées par un traitement neutre et discret.**

### 2/ Les façades donnant sur la rue des Aduatiques

Les deux immeubles sont implantés à proximité de l'angle formé par l'avenue de Tervueren et la rue des Aduatiques. Leurs façades arrière sont donc visibles de l'espace public et forment la transition entre deux voiries de statuts différents. Le front bâti de la rue est composé de garages et de dépendances basses.

Le bow-window arrondi existant en façade arrière du n° 57 constitue une particularité architecturale intéressante destinée à articuler l'immeuble sur les deux rues. Il semble dès lors intéressant de reprendre ce dispositif à tous les niveaux tel que proposé. Cependant l'on peut s'interroger sur la faisabilité technique de conserver le bow-window existant du 1<sup>er</sup> étage (comme mentionné sur les plans) et en même temps de supprimer les niveaux situés en-dessous et au-dessus. Cette intervention combinée aux autres modifications des façades arrière, débouchera sur la reconstruction de la quasi-totalité des façades arrière. Ce parti semble démesuré par rapport au projet global et les interventions devraient être revues à la baisse, également pour réduire les nuisances dues au chantier.

Pour ce qui concerne les dépendances, la CRMS demande de respecter les gabarits existants et de renoncer au surhaussement des garages ou, à tout le moins, à l'aménagement d'une terrasse en façade arrière du n° 59. Indépendamment des nuisances urbanistiques entraînées par l'extension du horéca à l'arrière (bruit de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage pour les riverains), l'extension rompt avec la logique urbanistique existante semble très peu appropriée sur le plan architectural : perte du rythme parcellaire, raccord abrupt avec le mitoyen de droite, façade écran comprenant un grand jour en forme d'un trou rond béant, etc.

Et manière générale, il convient de revoir le traitement architectural des façades de la rue des Aduatiques, et de leur donner un traitement mieux adapté au vocabulaire architectural du front bâti. Tel que proposé, le jeu de volumes comprenant une trémie (abritant des douches) ainsi qu'une multitude de balcons rompt avec la hiérarchie des éléments existants. Les tôles perforées appliquées pour les garde-corps des nouveaux balcons ou encore les hublots destinés à éclairer les douches sont de nature à encore augmenter la cacophonie des façades concernées. Enfin, les façades devraient recevoir une finition d'un ton clair et non dans une couleur gris foncé comme proposé.

### 3/ La liaison entre les parcelles et les transformations intérieures

Bien que l'intérieur des deux maisons soit peu documenté et que la demande ne comprenne aucune photo des intérieurs, il apparaît que les transformations seraient réalisées au détriment des qualités architecturales et spatiales des maisons.

Ainsi, la suppression de la cage d'escalier du n° 59 à partir du deuxième étage, serait particulièrement regrettable du point de vue architectural et fonctionnel. Cette intervention pourrait être évitée si on aménageait des logements une chambre et plutôt que deux chambres, ce qui permettrait de conserver l'indépendance du n° 59 à tous les étages et de prolonger la cage d'escalier sur tous les niveaux. De manière générale, la solidarisation irréversible de différentes parcelles doit être d'ailleurs fortement découragée car elle entraîne des difficultés pour leur gestion et pour la conservation des biens sur le long terme. Dans le cas qui nous occupe, l'autonomie des deux entités pourrait être aisément maintenue.

Les grands espaces existants seraient encombrés de blocs sanitaires et de nouvelles cuisines implantés au centre des logements portant préjudice à la volumétrie des pièces en enfilade caractéristiques de l'époque (les pièces du milieu seraient réduites à un couloir étroit). Au n° 57, les ajouts réduiraient le volume de la cage d'escalier dont le mur serait reculé de seulement 30 cm.

Enfin, la modification du dispositif en plan, l'installation de faux plafonds ou le remplacement éventuel des planchers (non renseigné par le projet) risque d'entraîner la perte d'éléments de décors qualitatifs. Les mesures prévues au niveau des planchers n'étant pas documentées, le degré d'intervention sur les intérieurs ne peut être évalué mais le projet risque également d'être particulièrement interventionniste du point de vue structurel – ce qui postule aussi la disparition des éléments décoratifs existants alors qu'ils pourraient précisément constituer une plus-value pour ce type de logements..

Si la Commune le souhaite, une visite pourrait être organisée en présence des représentants de la Commission et de la Direction des Monuments et des Sites en vue de réorienter et de simplifier le projet.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. VAN DESSEL  
Vice-Président

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