

COMMUNE D'ETTERBEEK  
Mme A. D'Andrimont  
Architecte-Urbaniste  
Aménagement du territoire  
Avenue d'Auderghem, 113-117  
1040 ETTERBEEK

V/Réf : U2014-votre courrier du 4/08/2014  
N/Réf. : AVL/ah/ETB-2.188/s.558  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

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 – avis de la CRMS sur les PLANS MODIFIES à la demande de la Commission de concertation.

En réponse à votre lettre du 4 août 2014 sous référence, réceptionné le 14 août, nous vous communiquons les **remarques et les recommandations** formulées par notre Assemblée en sa séance du 10 septembre 2014, concernant l'objet susmentionné.

La demande vise le surhaussement et le réaménagement en logements, bureaux et horéca des biens sis 57-59 avenue de Tervueren, dont les dépendances donnent sur la rue des Aduatiques. Le projet avait déjà été examiné par la CRMS en sa séance du 14 mai dernier. La Commission se réfère à son avis précédent pour ce qui concerne l'historique des biens et leur intérêt patrimonial et urbanistique.

Suite aux avis défavorables émis sur le projet par la CRMS ainsi que par la Commission de concertation, les plans ont été modifiés sur les points suivants :

- surhaussement du n° 57 au moyen d'une toiture en forte pente recouvert de zinc,
- conservation du fronton de la maison n° 59,
- nouvelle composition des façades arrière, mieux adaptée au vocabulaire architectural existant,
- suppression des éléments en tôle perforée initialement prévus en façades avant et arrière,
- aménagement d'une toiture verte sur les annexes de la rue des Aduatiques, en remplacement de la terrasse du restaurant prévue initialement.

***Globalement, les modifications apportées au projet constituent une amélioration de l'expression architecturale de l'ensemble, bien que les surhaussements prévus en façade avant appellent encore certaines remarques développées ci-après.***

***En revanche, les réaménagements intérieurs n'ont pas été adaptés. Sur ce point, la CRMS confirme donc ses réserves émis précédemment. En particulier, elle préconise de préserver la circulation verticale du n° 59 ainsi de revaloriser l'ensemble des décors intérieurs de style Beaux-Arts, qui sont conservés dans les cages d'escaliers du n° 57. Cette dernière remarque suppose des modifications minimales (par exemple, recul des parois de 30 cm).***

### 1/ Remarque générale

A l'examen des plans il apparaît que la réalisation d'un programme aussi maximaliste entraîne une perte importante des qualités architecturales et spatiales des maisons, due notamment à la liaison entre elles des deux parcelles. **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.

### 2/ Le surhaussement

Selon les nouveaux plans, le surhaussement du n° 57 se ferait au moyen d'une toiture en forte pente recouverte de zinc. Elle serait, dans sa partie supérieure, abondamment percée d'ouvertures donnant jour à l'étage +4 ainsi qu'à la terrasse du +3. Selon la Commission, ce détail demeure vraiment incongru sur le plan architectural et fonctionnel. En outre, les ouvertures seraient percées depuis l'espace public comme des trous béants, ce qui perturberait la vue d'ensemble. **Il est donc conseillé de remplacer ce dispositif par de vraies fenêtres de toiture placées dans le plan du versant.**

Quant au surhaussement du n° 59, et bien que le fronton soit aujourd'hui conservé, il se ferait dans le plan de la façade et sans tenir compte de la composition de façade existante. **Dans l'objectif de préserver la lecture des façades il conviendrait d'également intégrer les étages surélevés dans un nouveau volume de toiture placé à l'arrière du fronton.**

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

La présente demande est assortie de photos, dont certaines sont reproduites ci-après, qui montrent la grande qualité des décors intérieurs existants de l'immeuble n° 57, réalisés en style Beaux-Arts (selon les plans de Charles Sée de 1912-13).



Or, selon les plans des étages, ces décors semblent partiellement supprimés puisque le volume des communs y serait systématiquement réduit au profit des nouveaux sanitaires prévus dans les appartements. **Dans l'objectif de préserver la valeur patrimoniale et architecturale de l'immeuble, il est préconisé de renoncer au déplacement des murs en question.** Etant donné que le recul des parois se limite qu'à 30 cm, ceci ne remettra pas l'économie du projet en question.

**Au n° 59, les plans prévoient de supprimer la cage d'escalier à partir du deuxième étage. Cette intervention, qui serait particulièrement regrettable du point de vue architectural et fonctionnel, pourrait être évitée si on aménageait aux étages des logements une chambre** plutôt que deux chambres. Ceci permettrait de conserver l'indépendance de la maison 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.

#### **4/ Les constructions 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.

La CRMS demande de respecter les gabarits et la logique urbanistique des constructions existantes et de **renoncer au surhaussement des garages ou, à tout le moins, à la réalisation de la grande façade écran et de sa baie en forme d'un trou rond béant.**

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. DMS : Fr. Cordier  
DU : Fr. Timmermans, V. Henry