

Commune d'ANDERLECHT
Monsieur G. Van Goidsenhoven
Echevin du Développement de la Ville
Département Urbanisme
Place du Conseil, 1
B – 1070 BRUXELLES

V/Réf : 49523
N/Réf : JMB /AND-2.241/s.587
Annexe : 1 dossier

Bruxelles,

Monsieur l'Echevin,

Objet : ANDERLECHT. Rue du Koeivijver, 119.
Rénovation de l'habitation avec modification des façades et de volume.
Demande de permis d'urbanisme. **Avis de la CRMS.**

En réponse à votre lettre du 22/04/2016 sous référence, reçue le 22/04, votre demande a été portée à l'ordre du jour de la séance de la CRMS du 11/05/2016.

Description :

La demande concerne une ferme située dans la zone de protection du site classé du vallon du Koeivijver. La ferme date d'avant 1932.

La construction est constituée de deux corps de bâtiment (corps de logis et petite grange à l'arrière) complétés d'une annexe basse en appentis sur l'arrière, résultant d'agrandissements successifs et de nombreuses modifications dont témoignent, par exemple, le raccord débordant entre le mur de façade à rue (sud) et le mur à front de la cour (est) ou les coutures dans la maçonnerie du pignon de la grange. Le corps de logis se développe sur deux niveaux : rez-de-chaussée et étage sous combles. La grange a déjà été divisée en deux niveaux. Il n'y a pas de caves. Le corps de logis est globalement bien conservé ; la grange est en moins bon état : la toiture s'est récemment effondrée et a été démontée ; son mur côté jardin (est) est maintenu en place par des étais. Les bois de charpente empilés sur place témoignent du caractère hétéroclite d'une partie de la structure démontée (chevrons sciés, planches clouées).

Jusqu'à présent, la maison n'était dotée d'aucun équipement et elle n'a pas de branchement à l'égout en raison de l'absence de réseau à cet endroit.

Des travaux préalables sont en cours, en attente du permis : pour la grange, évacuation de la charpente et de la couverture effondrée, étauçonnement du mur en dévers ; pour le corps de logis : remplacement du plancher à l'étage, décapage des finitions intérieures et construction de cloisons, saignées pour installer l'eau, l'électricité,...

Les interventions envisagées sur le bâtiment sont de trois types :

- Modification des volumes : surélévation des murs et du pignon de la grange, avant reconstruction de la toiture effondrée et reconstruction du mur déversé côté jardin (façade est) percé de baies vitrées ;

- Modification de percements existants : abaissement de deux fenêtres situées un demi niveau plus haut que les autres fenêtres, surélévation de la porte d'entrée et modification du portail de la grange ;
- Création de nouveaux percements : deux portes vitrées à deux vantaux dans le mur latéral de la grange reconstruit, trois fenêtres de type Velux dans la toiture du corps de logis et deux dans celle de la grange, le tout du côté jardin (est).

La prairie se présente comme une vaste étendue récemment défrichée. Un seul grand arbre (saule pleureur) sévèrement élagué se développe en bordure de la cour, à la limite du corps de logis et de la grange. Des arbres plus petits occupent principalement le fond de parcelle, derrière les bâtiments, et secondairement le bord du chemin. Une micro-station d'épuration d'eau est prévue à l'avant du terrain, côté voirie.

La CRMS remarque que les plans laissent planer un doute quant à la future fonction de la maison. Le rez-de-chaussée possède deux salons et deux salles à manger, de part et d'autre de la cuisine, tandis que l'étage comporte trois chambres à deux lits d'un côté de l'escalier ainsi qu'une chambre à deux lits et deux chambres à un lit de l'autre côté. Le programme ressemble à celui d'un logement + trois chambres d'hôtes.

Avis de la CRMS :

Les travaux prévus modifient le bâtiment assez substantiellement mais dans un souci d'intégration. Il serait cependant possible de minimiser l'impact de ces modifications sur la perception générale du paysage par quelques adaptations.

- Pour ce qui concerne la surélévation de la grange : son intégration dans l'ensemble des bâtiments ne pose pas de problème dans la mesure où le volume de départ, postérieur au corps de logis, est d'une hauteur très réduite. Afin d'améliorer encore l'intégration, la CRMS demande qu'une toiture à coyaou soit recrée.

- Pour ce qui concerne les modifications de baies :

- le rabaissement de deux fenêtres, une à rue (sud) et l'autre sur la façade côté jardin (est) est d'autant plus justifié qu'elles retrouveraient de ce fait leur position antérieure restée visible à l'intérieur sous la forme de niches ;

- la modification de la porte d'entrée avec un nouveau linteau aligné sur ceux des fenêtres est rendue nécessaire par la très faible hauteur actuelle que le rehaussement du niveau de sol du rez-de-chaussée (13cm pour intégrer tuyauteries, effectuer une isolation du sol et protéger la maison d'éventuelles entrées d'eau par l'extérieur) rendra insuffisante ;

- la modification du porche de la grange, dans sa forme et son format, semble être une intervention moins judicieuse. En effet, en quoi une baie en plein cintre s'avérerait-elle plus 'authentique' qu'une baie rectangulaire sous linteau ? D'autant que cette nouvelle baie, plus grande que l'existante, serait fermée par une porte postiche faisant office de mur (voir point suivant) ;

- les nouveaux percements dans la façade latérale de la grange sont hors d'échelle : la position de ces baies et leurs proportions ne s'intègrent pas au contexte typologique de l'édifice. La fermeture du portail de la grange par une menuiserie postiche, sur le mur sud, pose problème. La CRMS suggère d'éventuellement transformer ce portail en baie vitrée, qui rendrait de ce fait le percement du mur inutile

- la pose de fenêtres de toit de type Velux est regrettable pour le corps de logis. La CRMS estime que leur remplacement par des lucarnes de type chien assis pourrait constituer une alternative plus élégante, mais moins réversible. Cette solution ne convient par contre pas pour la grange. La solution proposée permettrait de préserver intacte la silhouette de la grange.

S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques et recommandations complémentaires sur le projet.

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

A.VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies : - B.D.U. – D.M.S. : Mme Fr. Cordier ;
- B.D.U. – D.U. : Mme S. Buelinckx.