

Commune d'ETTERBEEK
Urbanisme et Environnement
Monsieur Alex MAGOTTEAUX
Avenue d'Auderghem, 113-117

B – 1040 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : U07/YS/AM/7509
N/Réf : AVL/KD/ETB-2.134/s.406
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

Objet : ETTERBEEK. Chaussée de Wavre, 512-514. Rénovation d'une maison de maître.

En réponse à votre lettre du 30 janvier 2007, en référence, reçue le 31 janvier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 7 février 2007, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé les **remarques** suivantes.

L'immeuble qui date de 1906 est une ancienne maison de maître d'inspiration néo-classique, de trois travées. Situé dans la zone de protection de la maison Hap et de son ancien jardin sis chaussée de Wavre 508, il borde l'entrée de ce jardin aujourd'hui transformé en parc public. La travée de gauche est traversée par un passage-cocher qui mène aux remises communales présentes en intérieur d'îlot (servitude de passage).

Le projet vise à transformer l'immeuble qui comporte actuellement un rez-de-chaussée commercial (horéca) et un logement aux étages. Le maître de l'ouvrage souhaite modifier l'affectation horeca du rez-de-chaussée en un logement (duplex : -1/rez), aménager un bureau (+1) et un second logement (duplex : +2/combles). Le bureau serait commun aux deux gérants qui occuperaient chacun un des futurs appartements.

Le programme choisi bouleverse la logique de l'organisation spatiale et nécessite, dès lors, des interventions lourdes sur le bâti telles que des trémies d'escalier dans les pièces principales, l'ouverture de baies intérieures, la modification de la cour anglaise, la création d'un chien-assis dans le versant de toiture arrière.

De manière détaillée, la CRMS formule en particulier des remarques sur les points suivants qui découlent directement de ce programme :

Pour ce qui concerne la façade arrière et la toiture, les interventions suivantes auraient un impact direct sur le site classé :

- La principale intervention consisterait à déplacer et agrandir la cour anglaise dont la surface serait reprise sur celle de la citerne (eau de pluie). La composition de la façade du rez-de-chaussée serait profondément modifiée (agrandissement des baies, nouveaux châssis, déplacement des marches d'accès au jardin, etc.) pour éclairer des chambres qui seraient aménagées dans les caves.

La CRMS décourage une intervention aussi lourde uniquement justifiée par l'occupation projetée des caves en chambres.

- L'autre intervention particulièrement lourde consisterait à créer dans le versant arrière de la toiture une lucarne en forme de chien-assis avec terrasse pour agrandir le volume sous toiture.

La CRMS a déjà à plusieurs reprises découragé la création de telles interventions en toiture dans les immeubles qui se situent dans la zone de protection du parc Jean Félix Hap et qui offrent ainsi des vues directes sur le site.

Elle estime qu'il convient de préserver le site classé de tout aménagement en hauteur qui ferait office de belvédère. Elle suggère d'envisager une alternative qui soit intégrée dans la toiture et qui permette le maintien de la corniche.

Elle encourage vivement la Commune à rester particulièrement attentive à la bonne conservation des façades arrière qui servent de vis-à-vis au jardin Jean-Félix Hap, classé comme site.

Enfin, la CRMS invite l'auteur de projet à suivre les recommandations suivantes pour la restauration de la façade avant :

La Commission plaide pour la conservation et la restauration des châssis anciens plutôt que leur remplacement systématique.

Dans ce cadre, elle attire également l'attention sur les problèmes d'hygiène du bâti (condensation intérieure sur les murs de façade, manque de ventilation naturelle) que pourrait entraîner la pose du double vitrage dans cet ancien immeuble.

A ce sujet, elle renvoie à la brochure « Les châssis de fenêtre en bois – Concilier patrimoine et confort », éditée en 2005 par la Direction des Monuments et des Sites de la Région bruxelloise (collection L'Art dans la rue).

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme Fr. Cordier); A.A.T.L. – D.U.