

Monsieur Albert GOFFART  
Directeur A.A.T.L. – D.U.  
Région de Bruxelles-Capitale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : n° 335 = 07/pfd/183022 / n° 337 = 07/pfd/183021  
N/réf. : AVL/ah/FRT-2.81 et FRT-2.82/ s417  
Annexe : 2 x 1 dossier comprenant 3 plans

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : FOREST. Chaussée de Neerstalle, 335 et 337. Demandes de permis d'urbanisme pour la transformation de deux maisons unifamiliales en duplex.  
*Dossiers traités par Mme Henry*

En réponse à vos courriers du 3 août 2007 sous référence, réceptionnés le 10 août dernier nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** concernant l'objet susmentionné émises par notre Assemblée en sa séance du 22 août 2007.

Ce projet vise le réaménagement de deux maisons unifamiliales en quatre logements organisés en duplex. Les biens appartiennent à un ensemble éclectique datant du début du XXe siècle, à l'époque de l'urbanisation de la chaussée de Neerstalle. Ils présentent une architecture homogène et de bonne qualité, tout comme d'autres groupes de maisons construites à proximité. Les immeubles concernés se situent dans la zone de protection de la Villa des Trois Fontaines sise au n° 327 ; l'arrière des jardins donne sur le parc classé du Bempt.

Pour cette raison **la Commission s'oppose à l'installation des lucarnes proposées dans le versant arrière de chacune des toitures.** Conçues comme de grandes boîtes recouvertes de zinc, ces ajouts sont démesurés par rapport aux dimensions des toitures et leur typologie ne correspond pas aux caractéristiques des maisons, d'autant qu'il s'agit d'un ajout en toiture arrière. En raison de l'impact visuel négatif des ajouts sur le parc du Bempt, la Commission demande d'y renoncer, ce qui implique une réflexion plus globale sur le programme qui est proposé.

Celui-ci semble extrêmement lourd par rapport à la typologie et aux dimensions modestes des maisons. **Le projet suppose des travaux conséquents et coûteux qui sont hors proportion par rapport à la qualité des logements qui en résultera** (comme par exemple le creusement de la cuisine cave). **Même s'il s'agit de maisons modestes, les travaux entraîneraient une perte de leur valeur patrimoniale intrinsèque.**

**En conséquence, la Commission demande à la Régie Foncière de revoir le programme à la baisse et de réaménager chacune des maisons comme un logement unifamilial de qualité.**

Cette démarche permettra d'en augmenter l'habitabilité et offrira plus de garanties pour leur conservation à long terme.

Lorsque la Région bruxelloise entame elle-même la rénovation de logements situés dans des maisons anciennes, ceci devrait aboutir à des réalisations exemplaires permettant de réconcilier le confort moderne à la qualité du bâti. Selon la C.R.M.S. le projet actuel ne répond malheureusement pas à ce souhait. A cet égard, elle met en évidence les interventions suivantes :

- le dispositif en plan du logement du bas est rendu compliqué et étriqué par la présence d'un grand nombre de dénivellations,
- selon le projet, les logements du bas seraient accessibles en descendant des marches menant directement aux cuisines ce qui semble incommode (escaliers implantés à côté des éviers),
- le bel étage qui dispose de beaux volumes serait occupé par les chambres alors qu'il se prête particulièrement aux pièces de séjour,
- de même, la baie séparant les pièces en enfilade du bel étage serait rétrécie tandis que le mur séparant les chambres du deuxième étage est largement ouvert pour permettre l'aménagement d'un living,
- excepté les escaliers du bas en marbre, l'ensemble des escaliers en bois est, même dans le n° 335 qui ne présente pas de problèmes d'humidité, remplacé par des escaliers en béton pour répondre aux normes des immeubles à logements multiples,
- l'escalier en marbre serait partiellement masqué à la vue par une nouvelle paroi courbe qui est introduite dans l'entrée et dont la présence semble peu motivée,
- les cheminées et les manteaux de cheminées disparaissent.

***La Commission conseille de tirer partie des valeurs intrinsèques des maisons et de conserver leurs éléments significatifs tout en évitant des interventions démesurées (et inutiles) énumérées ci-avant.***

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

c.c. à : A.A.T.L. – D.M.S.