

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 : DU 17/PFU/177276  
DMS JDC-2328-45-01/2006-287 PR  
N/réf : AVL/ah/WMB-2.19/s419  
Annexe : 1 dossier comprenant

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Rue des Salvias, 8. Demande de permis unique portant sur la régularisation d'un aménagement de terrasse de jardin. Avis conforme.  
*Dossier traité par M. F. Timmermans à la D.U. et par M J.-Cl. Debroux à la D.M.S.*

En réponse à votre courrier du 29 août 2007 sous référence, réceptionné le 3 septembre dernier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 19 septembre 2007, notre Assemblée a émis un avis **défavorable** sur la régularisation des aménagements mentionnés sous rubrique.

Cette demande porte sur la régularisation d'un aménagement de terrasse sur le pourtour d'une maison de la cité-jardin Floréal, situé à l'angle de la rue des Salvias et d'une des venelles perpendiculaires. La parcelle en question présente une importante dénivellation vers l'arrière qui se trouve en contre-bas de la rue et de la venelle, dans une espèce de cuvette. Entourée d'une cour-jardin, la maison était accessible par le côté, via un chemin en dalles de ciment longeant la façade latérale. L'entrée était située au niveau du trottoir tandis que la cour arrière était plus basse.

Suite à des problèmes d'humidité et d'infiltration d'eau dans les caves, les demandeurs ont recouvert le jardin d'une terrasse sur près de 75% de sa surface. L'aménagement a été réalisé en bois bankirai sur lambourdes, posées sur des plots en béton. A l'avant, la terrasse repose sur un film d'étanchéité. Par endroit, la terrasse arrive plus haut que le seuil originel des châssis. Le terrain sous la terrasse arrière a été bétonné et présente une inclinaison vers un sterfput central. Réalisé en 2004, cet aménagement n'avait malheureusement pas fait l'objet d'une autorisation préalable alors que la cité-jardin était classée depuis 2001.

Bien que la C.R.M.S. soit attentive aux problèmes d'humidité causés par la nature du terrain et qu'elle se rende compte des nuisances qu'ils entraînent, elle ne peut souscrire aux travaux tels qu'ils ont été réalisés. Si la présence d'une terrasse a probablement amélioré temporairement l'état sanitaire de la maison, elle ne constitue pourtant pas une solution pertinente au problème. Comme mentionné par l'expert dans son rapport du 09/02/2006, l'humidité contenue dans les façades a diminué mais elle persiste néanmoins jusqu'à 45 cm au-dessus de la plinthe. ***Les problèmes d'infiltration devront donc être identifiés avec précision pour ensuite être solutionnés définitivement. Dans cet objectif, un drain sera enfoui le long des façades.***

Par ailleurs, la C.R.M.S. ne peut souscrire à l'utilisation du bankiraï dans les cités-jardins classées. Celles-ci ont été conçues comme un ensemble qui présente une grande unité de style et de matériaux, y compris en ce qui concerne les jardins privés. La multiplication de matériaux divers ne n'y peut y être acceptée. ***Pour préserver les valeurs patrimoniales de l'ensemble, la C.R.M.S. préconise donc le retour aux matériaux d'origine***, une fois que les problèmes d'humidité seront définitivement solutionnés. En façade latérale, un chemin d'accès devra être rétabli, comme à l'origine, constitué de quatre rangées de dalles de ciment gris (30 x 30 cm). L'escalier menant vers la partie arrière peut également être recouvert de dalles-ciment, tout comme la terrasse arrière. Vu l'importance de conserver un espace de pleine terre, la terrasse arrière aura environ 3 m de large, sur la longueur de la façade.

La Commission est consciente des frais et des perturbations que cette remise en valeur entraînera pour le demandeur. Elle estime pourtant qu'il est dans son propre intérêt de trouver une solution de fond au problème d'humidité, tout comme de contribuer à la revalorisation d'un site unique à Bruxelles.

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.