

Commune d'Uccle
M. M. Cools
Echevin de l'Urbanisme
Service de l'Urbanisme
Place Jean Vander Elst, 29
1180 BRUXELLES

V/Réf : Doc 6Ff SL/KVR/U 09 F°517
N/Réf. : GM/UCL2.264/s.466
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur l'Echevin,

Objet : UCCLÉ. Square Coghen 12-14. Transformation et unification de deux maisons (demande de permis d'urbanisme n°16-39058-09). Avis de la CRMS.

En réponse à votre lettre du 27 octobre 2009, réceptionnée le 28 octobre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 4 novembre 2009, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur la rénovation et l'unification de deux maisons situées au square Coghen à Uccle, à savoir le n°12, réalisé en 1933 par l'architecte Pierre Verbruggen (1860-1940) qui fut également l'auteur de plusieurs autres maisons du square, et le n°14 (maison des années 1930, pas documentée davantage). Les deux maisons ont déjà subi différentes transformations. Ainsi, l'entrée principale latérale de la maison de Verbruggen a, par exemple, été condamnée et remplacée par une nouvelle entrée à rue, ce qui a donné lieu au déplacement du hall d'entrée d'origine et de l'escalier (dont le sens a été inversé). L'entrée du n°14 a également été transformée en fermant le portique d'entrée d'origine pour aménager un vestiaire et une toilette.

Aujourd'hui, on souhaite unifier les deux maisons pour en faire un grand logement. Cette unification est non seulement concrétisée au niveau de l'intérieur, mais postule également une transformation de l'extérieur, qui serait traitée de manière à effacer les différences qui caractérisent actuellement les deux maisons (notamment au niveau du parement, des baies, des châssis, de la zone de recul, etc.). Les travaux auraient, par ailleurs, comme objectif d'améliorer considérablement la performance énergétique des maisons.

De manière générale, la Commission estime que, **si le principe d'unifier ces deux maisons peut être accepté, il serait regrettable de « matérialiser » cette unification à l'extérieur par un traitement qui tente d'effacer l'expression architecturale individuelle des deux maisons.** La CRMS souligne que, mise à part les logements en rangée proche de la rue du Doyenné, l'intérêt urbanistique particulier de l'ensemble du square Coghen réside précisément dans l'expression individuelle de ses maisons généralement assez modestes. Cette diversité constitue une des principales richesses de l'ensemble et résulte très probablement du mode de lotissement par « servitudes conventionnelles réciproques » qui a guidé le concept même du square. Effacer petit à petit l'expression architecturale des **différentes maisons entraînerait à terme une perte réelle de**

l'intérêt patrimonial du square. La Commission demande, dès lors, de revoir le projet en respectant davantage les caractéristiques qui sont propres aux façades et abords (zone de recul) des deux maisons concernées. Pour ce qui concerne l'intérieur, elle ne s'oppose pas aux grandes lignes du projet, tout en donnant quelques indications pour améliorer certains aspects.

Extérieur

Façades et toitures

Pour ce qui concerne la maison située au n°12 et dans le cadre de la remarque générale formulée ci-dessus, la Commission formule les remarques suivantes :

- ***la modification des baies cintrées de l'ancienne entrée latérale et de l'entrée actuelle en des baies orthogonales ne peut pas être acceptée***, car il s'agit de dispositifs qui sont caractéristiques de cette maison. La Commission s'oppose en particulier à cette intervention pour ce qui concerne la baie d'entrée principale d'origine située en façade latérale. Pour ce qui concerne l'entrée actuelle, qui serait condamnée par le projet, ***la CRMS pourrait souscrire seulement à la modification de la baie si cela permettait de retourner à la situation d'origine, telle que documentée par la demande de permis de bâtir de 1933.***

- La CRMS ne s'oppose pas à l'isolation par l'extérieur des façades ni à la pose d'un nouvel enduit sur isolation. Elle demande toutefois d'être particulièrement attentif au traitement du décrochement des baies lors de cette opération de manière à apporter le même soin à ces détails que ce qu'il existe aujourd'hui.

- Pour ce qui concerne le remplacement des châssis, on propose de poursuivre cette intervention sur base du modèle choisi lors du remplacement des châssis du premier étage. Dans ce cadre, la CRMS se demande si les châssis existants au rez-de-chaussée sont ceux d'origine et si, dans ce cas, ils ne pourraient pas être conservés tout en améliorant leur performance énergétique. Au cas où ceci ne serait pas possible, elle estime que le modèle qui a déjà été placé au 1^e étage mérite d'être amélioré de manière à respecter davantage le caractère d'origine de la maison.

- La CRMS déconseille le parti esthétique de prolonger la corniche saillante sur le mitoyen. Cette intervention semble purement esthétique et ne pas fondée sur une nécessité fonctionnelle; elle devrait, dès lors, être abandonnée.

Pour le n°14 la Commission demande de ***ne pas systématiquement remplacer les châssis existants par de nouveaux châssis en bois, peints en gris, présentant des divisions différentes que celles qui existent.*** Les châssis existants semblent, en effet, en bon état de conservation et participent de l'expression architecturale de la maison. Il semble, par ailleurs, possible d'y intégrer du double vitrage. La CRMS préconise, dès lors, de les conserver plutôt que de les remplacer, tout en y intégrant du double vitrage. Elle ne peut souscrire pas à leur renouvellement par des châssis avec de nouvelles divisions, imitant les modèles du n°12 car elle estime que cette intervention effacerait une partie de l'expression architecturale de cette maison. Elle demande, dès lors, de conserver les châssis ou, au minimum, de respecter le modèle des châssis existants, sans nécessairement les peindre dans la même teinte que les châssis du n°12.

- La CRMS ne s'oppose pas à l'isolation des façades de cette maison par l'extérieur. Cette intervention et l'enduisage ne modifieraient pas fondamentalement l'aspect de la maison dont les parements en briques ont déjà été peints en blanc. Tout comme pour le n°12, elle demande toutefois de veiller à soigner tous les détails des raccords de manière à ne pas banaliser les façades.

Zone de recul

L'expression individuelle des deux maisons s'exprime aujourd'hui également dans le traitement de leur zone de recul qui était réglée par les servitudes conventionnelles réciproques mentionnées ci-dessus. Or, dans la présente demande, on propose de réaménager entièrement les deux zones de recul de manière à les homogénéiser. Ainsi, les murets existants de la maison située au n°14 seraient entièrement remplacés par de nouveaux murets en moellons dans un objectif de poursuivre les aménagements voisins et de s'inscrire davantage dans l'ensemble du square. **La Commission s'oppose à cette intervention et demande de préserver les caractéristiques de la situation existante** (murets en maçonnerie composée de pilastres et de parties basses surmontées d'une haie). Pour le n°12, les murets en moellons seraient restaurés et complétés, ce qui est positif.

Par contre, la CRMS constate que le garage du n°14, tout comme la pente qui y donne accès, seraient condamnés en faveur d'un emplacement de parking à l'air libre et de l'aménagement d'un aéra devant l'ancien garage pour éclairer ce local. **La CRMS s'oppose fermement à cette modification qui ne contribuerait pas à la mise en valeur de la zone de recul. Elle demande soit de conserver la situation existante (même si le garage n'était plus utilisé en tant que tel), soit de végétaliser complètement cette zone en la traitant comme un jardinet planté conformément aux zones de recul.**

Intérieur

La principale intervention pour réunifier les deux maisons consiste en la démolition des deux escaliers pour les remplacer par une seule cage d'escalier. Bien qu'il s'agisse d'une transformation lourde, la CRMS ne s'y oppose pas car, d'une part, les escaliers existants ne présentent pas un intérêt patrimonial particulier et, d'autre part, cela permet de rattraper les différences de niveaux qui existent entre les deux maisons, sans modifier le niveau des sols. La CRMS constate, par ailleurs, que le projet est assez respectueux de l'organisation spatiale existante des deux maisons, en particulier pour ce qui concerne le premier étage. Cependant, la CRMS formule les remarques et les recommandations suivantes sur le réaménagement intérieur :

- Considérant que le parti principal du projet est de réaliser un vaste logement de standing en unifiant les deux maisons d'origine, la CRMS estime que le nouveau hall d'entrée répond mal à cette ambition. Le projet prévoit, en effet, un espace très exigu (quasiment entièrement occupé par des vestiaires et un sanitaire), peu adapté à la nouvelle distribution de la maison. La CRMS estime, dès lors, que ce point pourrait être amélioré.
- Les coupes indiquent le remplacement de plusieurs planchers ainsi que la réalisation d'une nouvelle dalle en poutres et claveaux au rez-de-chaussée du n°14. La CRMS s'interroge sur la nécessité de ces interventions, d'autant plus que le nouvel escalier permet de conserver les niveaux existants.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST
Président f.f.