

Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
Direction de l'Urbanisme – A.A.T.L.
Ministère de la Région de Bruxelles-
Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 17/PFU/277383 (DU)
2328-0045-01-2010-105-PU(DMS)
N/réf. : AVL/gm/WMB2.19/s.482e
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Cité-jardin « Floréal ». Rue des Pétunias, 36. Restauration des façades et de la toiture et rénovation intérieure. Demande de permis unique. Avis conforme de la CRMS.

Dossier traité par Mme Fr. Rémy (DU) et M. J.-Cl. Debroux (DMS).

En réponse à votre lettre du 22 juillet 2010, reçue le 23 juillet, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 4 août 2010 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis **un avis xxxxx**.

La maison située rue des Pétunias, 36 est une maison à trois façades de type Y5 **(DMS : Y1 ???!)**.

Avis de principe :

IRUE DES PETUNIAS 36 (2 façades, Type Y5). Façade avant intacte.

Petite cave. La maison a conservé son dispositif d'origine mais le porche a été fermé par une porte.

Façades et toitures :

- Remplacement de certains châssis ; restauration d'autres : cf. remarque générale.

- Remarque générale de l'avis de principe sur les maisons de type Y :

Les lucarnes ont été modifiées (toit plat) tandis que d'autres ont été remplacées par une surélévation de la façade sur une travée. Ces transformations ont été effectuées par maisons jumelées, ce qui rend difficile le retour à la situation d'origine lorsqu'on travaille sur des maisons individuelles. Il faudrait toutefois vérifier si, parmi ces maisons, certaines ne sont pas voisines d'une maison où des travaux seraient projetés prochainement. ???

Elévation projet : « Lucarne P à l'origine remplacée par lucarne à toiture plate ; retour à la typologie d'origine uniquement si la solution appliquée à l'ensemble des maisons couplées (cf. rem. e art.C2.4.2 doc.réf. T02). »

Note explicative : « Le retour à la situation d'origine pour la lucarne en façade arrière remplacée systématiquement par des lucarnes à toit plat dans toutes les maisons de même type est par contre impossible à l'heure actuelle car les transformations ont été réalisées sur des maisons jumelées et les travaux ne sont pas prévus dans la maisons mitoyenne concerné. Cette situation de fait est donc maintenue en accord avec le constat de la CRMS.

OK.

- la petite lucarne de droite en toiture arrière sera par contre remplacée selon le modèle d'origine (type R) : **OK**

- La porte arrière fermant l'ancien porche sera réalisée suivant l'avis de principe sur ces éléments émis par la CRMS le 19/09/2007. **Cette nouvelle menuiserie doit être placée en retrait par rapport au nu de la façade.**

Intérieur (avis non conforme)

La situation existante est toujours peu documentée (indiqué sur les plans du projet) (cf. remarque avis de principe).

Remarque générale de l'avis de principe sur les maisons de type Y:

Il s'agit de maisons qui ont déjà été transformées une première fois. A l'origine, elles présentaient, côté jardin et dans la travée de la cage d'escalier, un porche distribuant un WC (vers le mitoyen) et les pièces d'eau. Il semble que ces dispositifs aient déjà été démolis ou transformés (sauf rue des Pétunias, 36) et que le WC se trouve aujourd'hui soit en cave soit à l'étage.

Le projet propose de placer un WC au rez-de-chaussée, au centre géométrique de la composition, entre le séjour et le coin à manger ! Or, il bloquerait ainsi toute la fluidité de l'organisation en plan. Il empêcherait l'accès direct de la cuisine depuis l'entrée et obligerait de passer par toutes les pièces du rez (en contournant le WC) pour aller du jardin à l'étage.

La CRMS décourage fermement ce parti qui dévalorise complètement le plan.

Dans la demande actuelle, le plan du rez-de-chaussée a été légèrement modifié: la toilette est implantée au même endroit que dans la version précédente, mais on crée un nouveau lien direct entre le hall d'entrée et la cuisine. Ainsi, on veut répondre apparemment répondre à la remarque de la CRMS concernant la fluidité de l'organisation en plan. **La Commission avait proposé, dans son avis de principe de maintenir les WC soit à la cave, soit à l'étage, comme c'est sans doute le cas aujourd'hui.**

Selon le demandeur, un WC existait déjà dans la même zone, suite à des transformations antérieures par des locataires. La proposition de la Commission de déplacer le WC dans la cave ou vers l'étage n'est, selon lui, pas réalisable (pas assez de hauteur sous plafond en cave et non désiré par la Maître de l'ouvrage à l'étage car réalisable au détriment d'une perte de place importante dans les chambres).

La DMS propose, dans son rapport, d'inverser dans le projet le bloc cuisine et la nouvelle toilette pour éviter le placement d'un faux-plafond.

A l'étage, les baies de portes donnant sur le pallier sont légèrement déplacée (en fonction du nouveau mobilier ?). **Est-ce nécessaire ?**

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

A. VAN LOO
Secrétaire

A. DE SAN
Président f.f.

c.c. à : AATL – DMS (Jean-Claude Debroux).