

Monsieur Albert GOFFART
Directeur de l'Urbanisme - A.A.T.L.
Fonctionnaire délégué
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 01/PFU/285649 (DU)
TW/2003-0041/01/2010-392PU (DMS)
N/réf. : GM/AND3.11/s.488
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : ANDERLECHT. Chaussée de Mons 1447. Rénovation et division en 2 logements d'une maison située dans l'emprise du site classé du Vogelzang. Demande de permis unique. Avis conforme de la CRMS.

En réponse à votre lettre du 28/10, reçue le 29/10/2010, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 2001 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis conforme favorable sous réserve.

La demande porte sur la rénovation et la division en deux logements d'une maison de l'Entre Deux Guerres, située dans l'emprise du site classé du Vogelzang et dont l'enveloppe extérieure est donc protégée. Bien qu'il s'agisse d'une rénovation lourde, en particulier pour ce qui concerne l'intérieur non-classé de la maison, la Commission peut souscrire aux grandes lignes du projet en raison de l'état de dégradation avancé de l'immeuble et de sa localisation en bordure du site. La maison n'a, par ailleurs, pas participé en soi à la motivation du classement du site. Sa rénovation contribuera à la mise en valeur du site dans le sens qu'elle mettra fin à l'existence d'un chancre à cet endroit.

La Commission émet toutefois une série de réserves sur des points qui doivent être améliorés et modifiés avant le début des travaux. Les réponses à ces réserves doivent être présentées à l'approbation préalable de la DMS.

Il s'agit notamment des réserves suivantes :

Toiture

La toiture a déjà fait l'objet d'une rénovation, effectuée par la Commune vers 2007. Lors de cette rénovation, les quatre souches de cheminées existantes ont été supprimées. **La**

Commission demande d'en rétablir au moins deux car ces éléments participent à la lecture de la toiture et de sa typologie. Ils permettront, surtout, de faire sortir correctement les conduits (hottes des cuisines, chaudières) en toiture. En aucun cas, ces dispositifs pourront sortir en façade comme prévu dans le projet actuel (cf. les percements dans la façade aveugle sud indiqués sur les plans). Une proposition détaillée pour rétablir les cheminées (en maçonnerie et dans le respect de la typologie de la toiture) doit être soumise à l'approbation préalable de la DMS.

Façades

- Les modifications prévues aux façades toucheraient essentiellement la façade arrière (ouest) qui est la plus visible depuis le site classé. On propose, en effet, d'en modifier certaines baies ainsi que d'y introduire des modèles de châssis différents de ceux qui existent aujourd'hui. Si la Commission ne s'oppose pas à la transformation de la baie de gauche pour créer un lien direct entre les pièces de vie du futur logement et son jardin, **elle estime toutefois que cette connexion pourrait être améliorée (escalier moins monumental ou terrasse surhaussée).**
- **les percements prévus dans la façade sud pour évacuer les hottes des cuisines ne peuvent en aucun cas être autorisés** (cf. supra).
- les façades seraient nettoyées. La **technique de nettoyage** n'a toutefois pas été précisée. **La CRMS demande de la soumettre pour approbation préalable à la DMS sur base d'un essai in situ.**

L'ensemble des menuiseries seraient remplacées par des nouveaux châssis oscillo-battants à double vitrage. Si la Commission ne s'oppose pas au principe du remplacement des châssis, elle demande toutefois :

- de respecter au maximum les divisions et les modèles de châssis d'origine. **Les châssis oscillo-battants ne devraient donc pas être autorisés en raison de l'impact de ce système sur la largeur des profils des châssis.**
- de préciser l'essence de bois des nouveaux châssis et préconise **l'utilisation d'un bois noble et durable.**
- pour ce qui concerne les nouveaux châssis de la façade arrière, la CRMS demande de ne **pas modifier le modèle des châssis du 1^e étage, situés au-dessus de la baie de porte. Elle demande donc d'abandonner l'introduction d'une allège opaque.** Puisque ces fenêtres se situent dans une future salle de bain, elles pourraient éventuellement être équipées d'un vitrage translucide. **Le dessin du nouveau châssis fixe qui remplacerait la porte du rez-de-chaussée dans la même façade devrait également être amélioré.** Les nouveaux détails de ces châssis doivent être présentés à la DM pour approbation préalable.

Les abords

- La Commission accepte la création d'une terrasse privative par logement, mais n'accepte pas le revêtement proposé, à savoir les clinkers. Elle **préconise un matériau qui s'inscrit mieux dans le caractère rural du site. Une proposition concrète doit être soumise à l'approbation préalable de la DMS. Il en va de même pour les chemins d'accès.**
- Les haies qui sépareraient les futurs jardins du site doivent être composées d'essences qui sont en harmonie avec le site. Une proposition concrète sera soumise à l'approbation de la DMS qui devrait conseillé le maître de l'ouvrage sur ce point.

- Enfin, la Commission s'interroge sur l'affectation exacte du bâtiment annexe ainsi que sur la gestion de la zone « *pouvant être cédée aux gestionnaires du site* ». Ces points doivent être précisés en accord avec la DMS.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST
Président f.f.

c.c. à : AATL – DMS (M. Th. Wauters)