

**Ministère de la Région de Bruxelles-
Capitale**
A.A.T.L. – D.U.
Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
C.C.N. - Rue du Progrès, 80 / bte 1
B – 1035 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 05/pfd/284597
N/Réf : AVL/KD/ETB-2.110/s.488
Annexe : 1 dossier

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : ETTERBEEK. Avenue d'Auderghem, 187.
Réaménagement en un logement communautaire et un logement de service.
(Dossier traité par Mme S. Buelinckx.)

En réponse à votre lettre du 26 octobre 2010, en référence, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 3 novembre 2010, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé les remarques et les recommandations suivantes.

La demande concerne une maison qui se situe dans la zone de protection du jardin Jean Félix Hap. Comprise dans un ensemble de quatre maisons (n°s 183 à 189) de style éclectique et Art nouveau dues à l'architecte H. Vaes (1905), la maison figure également à l'inventaire du patrimoine architectural de la Commune.

La demande, introduite par la Régie foncière communale, vise la transformation de la maison pour permettre l'accueil de personnes handicapées mentales (6 chambres) et du personnel encadrant (1 appartement de 2 chambres).

Pour mémoire, la CRMS a déjà examiné deux projets de transformation différents (voir séances du 04/08/04 et du 09/08/06). Le permis d'urbanisme (réf. 05/pfd/175364) qui a été octroyé le 01/02/08 pour le réaménagement de 3 appartements n'a cependant pas été mis en œuvre.

Le présent projet prévoit notamment le réaménagement de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée (enlèvement des panneaux de ciment existants et restitution de la façade d'origine) ; l'aménagement d'un appartement dans les combles (avec mezzanine), la pose de velux dans la toiture ; la démolition de l'annexe arrière et l'aménagement d'une terrasse.

Pour améliorer les performances énergétiques de la maison, le projet prévoit également la pose d'un isolant (50mm) et d'un crépi (10mm) sur la façade arrière ; la pose de panneaux photovoltaïques dans le versant arrière de la toiture ; la démolition des cheminées existantes et l'installation d'un nouveau système de ventilation des locaux avec amenée naturelle d'air et extraction forcée en toiture, etc.

Tous les châssis existants seraient remplacés par de nouveaux châssis en bois équipés de double vitrage.

La CRMS formule les remarques et les recommandations suivantes :

- En ce qui concerne la façade avant, la CRMS se félicite du démontage de la devanture commerciale qui date de 1941. La restitution de la façade originelle du rez-de-chaussée, qui serait réalisée d'après les plans de l'architecte Vaes, devrait en effet améliorer la situation existante.

- La CRMS constate que l'occupation projetée des combles entraîne la pose d'un nombre exagéré de velux en toiture (6 à l'avant et 5 à l'arrière). Douze panneaux photovoltaïques (ainsi que plusieurs conduits de ventilation) seraient également placés dans le versant arrière.

La Commission ne peut encourager de telles interventions qui couvriraient la quasi-totalité de la toiture. L'intervention projetée dans le versant arrière est particulièrement inacceptable car elle sera très visible depuis le site classé.

La CRMS demande de limiter le nombre de velux (à l'avant comme à l'arrière) au strict nécessaire et de les placer le plus près possible de la corniche. Une fenêtre de toiture (type verrière d'artiste) serait une alternative plus discrète et mieux adaptée à la typologie de la toiture.

A toutes fins utiles, la Commission signale également qu'il existe aujourd'hui sur le marché d'autres dispositifs que les panneaux photovoltaïques, qui sont à la fois moins préjudiciables pour la toiture (dispositifs à poser) et plus discrets pour le voisinage tout en répondant aux préoccupations énergétiques actuelles.

- La Commission demande de conserver les cheminées existantes et de les mettre à profit pour y intégrer le système de ventilation.

- En ce qui concerne les aménagements intérieurs, la CRMS constate que l'occupation des lieux projetée est très dense et nécessite le cloisonnement de toutes les dispositions spatiales d'origine avec pour conséquence la disparition de nombreux éléments de décor.

La CRMS demande à l'auteur de projet de veiller à conserver au maximum les éléments d'origine qui présentent encore un intérêt patrimonial (cheminées, portes vitrées à double battant, décors, etc.).

- Enfin, la CRMS signale que de manière générale elle préconise la conservation et la restauration des châssis anciens plutôt que leur remplacement systématique. Elle signale à toutes fins utiles qu'il existe aujourd'hui une nouvelle génération de vitrages simples qui permettent la conservation des châssis tout en répondant aux préoccupations énergétiques actuelles.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f.f.

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme Fr. Cordier).