

COMMUNE D'ETTERBEEK
Aménagement du Territoire
Mme A. d'Andrimont
Avenue d'Auderghem, 113-117
1040 ETTERBEEK

V/Réf : U2014/YS/9159
N/Réf. : GM/ETB2.186/s.551
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : ETTERBEEK. Avenue des Nerviens 125. Transformation et surhaussement d'une maison.
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.

En réponse à votre lettre du 20 février 2014, réceptionnée le 24 février, nous avons l'honneur de vous informer qu'en sa séance du 12 mars 2014 et concernant l'objet susmentionné notre Assemblée a émis un avis défavorable.

La demande porte sur un bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier d'Etterbeek, situé (façade avant) dans la zone de protection des Musées Royaux d'Art et d'Histoire. Il s'agit d'une maison éclectique construite en 1904 par l'architecte Hubert Marcq et transformée en 1907 par l'architecte Edmond Pelseneer (remplacement de la toiture sous bâtière par une toiture mansardée).

La maison est actuellement à l'abandon. Selon la note explicative elle comprenait auparavant un cabinet médical ainsi qu'un logement.

Le nouveau programme comprendrait :

- au rez-de-chaussée et dans le sous-sol : un centre de wellness
- aux étages : 3 logements (1 -2 – 3 chambres). ;

Selon la note explicative, la maison devrait, en outre, répondre à « toutes les normes en vigueur » (accès PMR ; installation ascenseur et une cage d'escalier séparée ; normes incendies, performance énergétique, etc.).

Les principaux travaux prévus sont :

- le surhaussement de la maison avec la reconstruction de la frise à un niveau plus haut ;
- la transformation radicale et l'isolation de la façade arrière ;
- le remplacement de tous les châssis par des châssis en bois (façade avant) et par des châssis en aluminium (façade arrière) ainsi que le remplacement de la porte d'entrée ;
- la transformation radicale de l'intérieur : au vu de la description des travaux ainsi que des coupes jointes au dossier, il semble que l'intérieur de la maison serait bouleversé (installation d'un ascenseur et d'une nouvelle cage d'escalier, modification du niveau de l'entrée, enlèvement des menuiseries intérieures existante, etc.). Le dossier ne comprend cependant pas les plans de la situation existante, ni du projet. La CRMS s'interroge sur la validité d'une demande de permis d'urbanisme tellement lacunaire aux niveau des documents fournis.

Avis de la CRMS

La CRMS ne s'oppose pas au principe de surhausser la maison existante d'un niveau, comme le propose la présente demande. Elle ne peut toutefois cautionner un projet qui entraînerait par la même occasion le bouleversement complet de l'intérieur de la maison, ainsi que la reconstruction complète de sa façade arrière et la banalisation de la façade avant (nouvelle porte d'entrée, remplacement des châssis existants). Elle demande, dès lors :

- **de mieux documenter l'intérieur de la maison et de revoir le projet tout en misant sur une rénovation légère**, permettant de préserver sa configuration existante (distribution des pièces, cage d'escalier, etc) et les éventuels éléments de décors relevant du patrimoine. Dans ce cadre, la CRMS constate que le nouveau programme que l'on souhaite réaliser dans la maison semble très lourd. Ce programme devrait probablement être revu à la baisse dans l'objectif de mieux préserver la maison ;

- **de revoir la transformation de la façade avant dans un plus grand respect du patrimoine**. Dans ce cadre la CRMS s'interroge sur la nécessité de remplacer les châssis existants par des nouveaux châssis en bois. **N'est-il pas possible de conserver et de restaurer ces châssis** (et notamment le châssis du bow-window et le châssis à guillotine du rez-de-chaussée) tout en améliorant éventuellement leur performance énergétique (remplacement du vitrage par un vitrage feuilleté isolant, par exemple).

La CRMS ne souscrit pas au remplacement de la porte d'entrée par une nouvelle porte « Trespa » ton gris moyen. Cette intervention constituerait réellement une perte au niveau patrimonial (la porte en bois existante est de très belle facture) et nuirait à la lecture et aux proportions de la façade (nouvelle porte disproportionnée sans imposte vitré). La CRMS s'interroge par ailleurs sur la modification du niveau de sol à l'intérieur pour que l'entrée à rue soit de plein pied. Il s'agit de travaux extrêmement lourd qu'il convient d'éviter (jusqu'où s'étend cette modification du sol ?).

Bien que le dossier ne le mentionne pas explicitement, la CRMS s'interroge sur l'éventuelle isolation par l'intérieur de la façade avant. En tout état de cause, elle déconseille ce type de démarche qui risque de mettre en péril la conservation de la façade (en raison des chocs thermiques qu'elle devra supporter).

- la façade arrière existante semble avoir préservé l'essentiel de ses caractéristiques d'origine. **La CRMS plaide pour le maintien de sa typologie tout en procédant à une rénovation légère** au lieu de la transformer radicalement, comme c'est le cas dans le projet.

Veillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments très distingués.

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Françoise CORDIER + par mail à Th. Wauters, P. Piéreuse, M. Vanhaelen, Fr. Cordier, M. Muret, N. De Saeger, L. Leirens
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Françoise REMY