

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

V/réf. : 05/PFU/187529 (DU)
GCR/2076-0030/01/2007-333pr/01urb08 (DML)
N/réf. : gm/etb2.85/s.444
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : ETTERBEEK. Rue Belliard 157. Restauration, division en deux logements et aménagement d'un parking en sous-sol. Demande de permis unique. Avis conforme.
Dossier traité par Mme Fr. REMY (DU) et M. G. CONDE-REIS (DMS).

En réponse à votre lettre du 20 octobre 2008, réceptionnée le 22 octobre 2008, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 29 octobre 2008 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis **un avis conforme favorable sous réserve**.

La demande porte sur la restauration de la façade avant et de la toiture, ainsi que sur pour l'aménagement de deux logements et 4 emplacements de parking. Seule la façade avant et la toiture de la maison sont inscrites sur la liste de sauvegarde. Pour mémoire, la maison fait partie de l'ensemble que la CRMS avait proposé au classement (rue Belliard 143-175) et pour lequel le Gouvernement ouvrit l'enquête préalable au classement. Cette proposition ne fut malheureusement pas confirmée par un arrêté de protection définitive. Dans la proposition initiale, les éléments à protéger de la maison sous rubrique étaient les façades, la toiture et les structures intérieures.

La demande actuelle porte d'une part sur la restauration de la façade avant, avec reconstitution de certains éléments disparus selon leur aspect d'origine. D'autre part, il comprend la transformation intérieure de la maison pour l'aménagement de deux logements. La CRMS émet l'avis suivant sur le projet.

1. Avis conforme sur les parties classées (façade avant et toiture)

Les principales interventions prévues pour la restauration de la façade et de la toiture sont:

- le nettoyage de la façade
- la réparation de l'enduit en simili-pierre.
- la restauration des châssis avec intégration d'un double vitrage (étages et soupiraux) ou d'un vitrage feuilleté (rez-de-chaussée châssis à guillotine). Une étude des valeurs K a

- été réalisée, témoignant de la faisabilité de cette opération sans porter atteinte à la bonne conservation du bâtiment ou créer des risques au niveau de l'hygiène bâti.
- la restitution de la porte d'entrée d'origine, de la corniche et du garde-corps en fer forgé du balcon
 - la restauration du revêtement de toiture;
 - le traitement anti-graffiti du soubassement et d'une partie de l'enduit du rez-de-chaussée.
 - le remplacement de la charpente, qui se présente comme un élément très modeste dont l'état permet difficilement de le récupérer..

De manière générale, le dossier de restauration est fondé sur les études préalables nécessaires pour déterminer les traitements et interventions les plus adéquates. Les résultats des études ont été traduits dans un dossier d'exécution bien étoffé, permettant de réaliser la restauration dans les règles de l'art. Quelques essais préalables doivent encore être menés pour déterminer de manière plus précise certains traitements, tel que le nettoyage. Ces essais sont prévus dans le cahier des charges.

La CRMS émet dès lors un avis conforme favorable sur le projet de restauration de la façade et de la toiture protégées. Elle formule toutefois certaines remarques d'ordre technique pour lesquelles il convient de soumettre les réponses en temps utiles à l'approbation préalable de la DMS. Il s'agit notamment des points suivants.

- La CRMS ne s'oppose pas au principe d'insérer un vitrage plus performant au niveau acoustique et thermique dans les châssis existants. Elle s'interroge toutefois sur la différence d'aspect que pourrait introduire l'utilisation de deux types de vitrages différents dans la façade. Pour éviter cela, elle encourage plutôt la mise en œuvre d'un seul type de vitrage pour tous les châssis. ***Dans ce sens elle demande si la possibilité d'utiliser le nouveau vitrage dit « simple isolant » qui est actuellement disponible sur le marché a été exploitée.***
- ***Les résultats de certains essais et analyses préalables qui doivent encore être effectués seront systématiquement soumis à la DMS avant le début des travaux.*** Cette manière de procéder devra permettre de déterminer, entre autre, la technique de nettoyage la plus appropriée, à savoir le gommage ou le nettoyage à la vapeur saturée. Pour ce qui concerne ce point, la CRMS attire l'attention sur les inconvénients liés à la technique du gommage, tant au niveau environnemental que budgétaire. ***Elle recommande, dès lors, de favoriser le nettoyage à la vapeur saturée pour autant que le résultat de l'essai de cette technique soit satisfaisant.***
- ***L'étanchéité bitumeuse sur la pierre bleue du balcon est à proscrire*** car elle n'apparaît pas comme étant utile et aurait un aspect peu esthétique.

Avis sur les parties non-classées

Le projet prévoit l'aménagement de deux logements, organisés en duplex et triplex, le premier s'étendant sur le rez-de-chaussée et le premier étage et le deuxième comprenant les 2^e et 3^e étages, ainsi que les combles. Les principales options du projet consistent en :

- la démolition de l'annexe et de la façade arrière,
- l'extension du sous-sol pour l'aménagement de 4 emplacements de parking,
- l'installation d'un ascenseur et de nouveaux escaliers pour relier les différents niveaux des deux logements dans la 2^e travée de l'immeuble.

Le fait que la partie centrale et arrière de la maison fassent l'objet d'interventions lourdes, découle donc directement de la décision du Gouvernement non seulement de ne pas protéger l'ensemble initialement proposé au classement (rue Belliard, 143-157), mais encore de ne protéger que des parties limitées des deux maisons qu'il a finalement inscrites sur la liste de sauvegarde. Si la CRMS ne peut que rappeler son regret quant à cette décision gouvernementale, elle constate que le présent projet ne fait que s'inscrire dans la « logique » de cette décision qu'elle estimait non pertinente. Compte-tenu du contexte légal qui découle de l'arrêté de protection, la CRMS ne formule pas de remarques particulières sur le projet de réaménagement. Elle demande toutefois de s'engager plus loin dans la restauration soignée des pièces que le projet dit vouloir conserver et remettre en état, notamment celle situées au premier et deuxième étage, côté rue. Dans ce cadre, la Commission constate que certaines modifications semblent aller à l'encontre de cet objectif, par exemple la suppression des grandes doubles portes d'origine de la pièce côté rue au rez-de-chaussée.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST
Président f.f.

c.c. à : AATL – DMS (G. Conde-Reis)