

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-  
CAPITALE

**Monsieur Fr. TIMMERMANS, attaché**  
*A.A.T.L.. – Direction l'Urbanisme*  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 05/PFU/225697  
D.M.S. : HV/2043-0062/01/2009-094PR  
N/réf. : AVL/CC/ETB-2.156/s.462  
Annexes : 1 demande de complément d'information

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

**Objet :** ETTERBEEK/BRUXELLES/IXELLES. Avenue du Maelbeek, 23. Extension du rez-de-jardin ainsi que du 2<sup>e</sup> étage et alignement sur le profil voisin, isolation du pignon aveugle.  
**Avis conforme. Examen du complément d'information demandé en séance du 09/09/09.**  
(Dossier traité par F. Remy à la D.U. / H. Vanderlinden à la D.M.S.)

En réponse à votre courrier du 13 août 2009, sous référence, réceptionné le 17 août, et suite à l'examen du complément d'information demandé en séance du 9 septembre 2009, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme favorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 4 novembre 2009, concernant le mur de propriété ainsi que les ***remarques*** formulées sur l'expression de la façade arrière vue depuis le parc Léopold.

Pour mémoire, la demande concerne un bel immeuble soigné datant d'avant 1932 et inscrit à l'inventaire du patrimoine monumental d'Etterbeek. Il appartient à un ensemble de huit maisons jumelées construites en style éclectique en 1896 et composées suivant un schéma répétitif de deux niveaux et deux travées.

Le bien est situé sur une parcelle concernant trois communes bruxelloises, à savoir Etterbeek, pour la partie avant de l'immeuble, Ixelles pour la partie arrière de la parcelle et Bruxelles pour ce qui concerne le pignon latéral droit aveugle de la maison ainsi que le mur de propriété délimitant la parcelle latéralement et à l'arrière, lesquels se trouvent sur la limite communale et sont mitoyens avec le parc Léopold classé comme site. C'est ce dernier point qui justifie le statut de la demande en permis unique.

Le projet vise une rénovation globale de l'habitation ayant pour objectif une isolation renforcée (basse énergie) mais la CRMS n'est amenée à se prononcer en avis conforme que sur les interventions prévues au mur de propriété mitoyen avec le parc ainsi que sur le traitement du pignon donnant sur le parc car il s'agit des seuls éléments concernés par la mesure de protection légale du parc. Elle est également amenée à émettre un avis non conforme sur les interventions prévues en façade arrière de la maison car celles-ci auront un impact visuel direct sur le site classé.

En sa séance du 9 septembre, la Commission n'a pu se prononcer sur la demande car les interventions relatives au mur de propriété devant faire l'objet de l'avis conforme n'étaient

aucunement documentées. Elle a donc demandé, en vertu des dispositions de l'article 177, §2 du Cobat, qu'un complément d'information lui soit fourni sur ce point. Elle a, dans ce cadre, envoyé un recommandé d'une part, à l'auteur de projet pour qu'il documente la manière dont il était prévu d'intervenir sur ce mur et, d'autre part, à la cellule archéologie de la DMS pour documenter le mur et voir s'il présentait un intérêt historique et patrimonial éventuel. Suite à la réception de ces compléments d'information, la CRMS se prononce comme suit.

### **1. Avis conforme concernant les interventions sur le mur de propriété**

#### **a) Complément d'information transmis par l'auteur de projet.**

Celui-ci décrit les options d'intervention concernant le mur de propriété ainsi que le nivellement de la cour. Il s'avère toutefois que ces interventions, faisant l'objet de la présente demande d'avis conforme, ont d'ores et déjà été réalisées (cf. ci-dessous).

#### **b) Compléments d'information transmis par la DMS**

La DMS a effectué une visite des lieux pour évaluer l'intérêt du mur (il s'agit de 3 murs entourant une cour). L'examen de ses maçonneries et de celles du pignon latéral de la maison montre que ces éléments résultent d'une seule et même campagne de construction. Il ne s'agit donc pas d'un mur plus ancien éventuellement lié pour partie à la propriété Eggevoort et présentant un intérêt exceptionnel. Par conséquent, il n'appelle pas un traitement plus particulier.

Lors de cette visite, la DMS a pu, par ailleurs, constater que les travaux concernant le mur de propriété ainsi que le nivellement de la cour étaient d'ores et déjà réalisés presque en totalité sans attendre l'octroi du permis. Le mur occidental a été renforcé à sa base par un massif en béton. Le mur septentrional, mitoyen avec le parc, a été en partie recouvert d'un cimentage : sa partie occidentale, haute de 4,25 m a été enduite et sa partie orientale, haute de 3,75 m a été décapée.

Après contact avec la Commune, la CRMS comprend que ces travaux ont été réalisés avec son accord sans attendre le permis, en raison des délais très importants nécessaires à son obtention. ***Bien qu'elle s'étonne de cette manière de procéder et la décourage, la Commission n'émet pas de remarque sur les travaux étant donné que le mur ne présente pas un intérêt intrinsèque majeur et que les interventions réalisées sont sans impact sur le site classé (vu qu'elles sont localisées côté cour). Elle émet donc un avis conforme favorable sur ce point.***

### **2. Avis non conforme sur la transformation de la façade arrière :**

Les autres interventions qui ne touchent pas directement au site classé mais qui auront un impact direct sur celui-ci concernent essentiellement la transformation de la façade arrière. Dans le cadre des extensions prévues au rez-de-chaussée et au 2<sup>e</sup> étage, le projet prévoit une modification sensible de la composition de la façade arrière, de la typologie des fenêtres ainsi que de la finition : bardage en cèdre, mise en peinture partielle dans un ton jaune ocre.

***Comme elle le précisait déjà dans sa demande de complément d'information, la Commission est défavorable à cette rupture d'expression. En effet, cette maison a été conçue avec 7 autres maisons comme un ensemble harmonieux et cohérent suivant une composition identique et répétitive, tant en façade avant qu'en façade arrière. L'uniformité de la composition initiale de l'alignement arrière a été relativement bien préservée jusqu'ici et la Commission estime qu'il convient de favoriser son maintien et de renforcer sa cohérence d'autant que ces façades arrière constituent la limite physique et visuelle de cette partie du parc.***

Bien que le demandeur objecte, dans son complément d'information, que les façades présentent aujourd'hui des divergences, la Commission souligne toutefois que ces différences sont peu significatives. ***Ces huit façades arrière, si elles ne sont pas strictement identiques, sont des variations sur un même type de composition traditionnelle, usant d'un vocabulaire architectural, commun*** (typologies de fenêtre identiques avec une imposte et deux ouvrants,

tailles des baies similaires, façade enduites, etc.). Par conséquent, au-delà des petites variantes, ***l'alignement arrière forme un ensemble cohérent et assez homogène qu'il convient de préserver*** (Créer une nouvelle cohérence globale des 8 façades à partir de l'expression de la nouvelle façade proposée par le projet paraît nettement plus aléatoire et incontrôlable que le maintien de la cohérence actuelle).

La Commission estime qu'une réflexion et une approche globales du traitement de ces 8 façades arrière sont seules garantes du maintien de la cohérence actuelle. Dans ce cadre, il conviendra d'éviter, pour leur traitement, l'utilisation de matériaux étrangers à la typologie de ces maisons (tel que le cèdre qui est ici envisagé) et d'opter pour un enduit (ou en cimentage ?) d'une teinte neutre. ***La composition de façade traditionnelle devrait être maintenue au maximum.***

Des recommandations communales globales pourraient être élaborées dans ce sens et adressées aux propriétaires des 8 maisons. De telles dispositions permettraient d'éviter les cas de figure tels que le parc Félix Hap ou le parc d'Egmont où le caractère hybride des façades arrière des maisons ont un impact visuel fort préjudiciable sur les qualités paysagères et patrimoniales des sites concernés.

En conclusion, si la Commission n'est pas opposée au principe de transformer les façades arrière de ces maisons, elle demande que ces interventions soient réalisées avec un maximum de cohérence, en respectant les principes énoncés ci-dessus. Ce n'est pas le cas de la présente demande. Le projet pourra-t-il être amélioré sur ce point et simplifié ?

**Projet d'isolation du mur pignon latéral droit aveugle (demande à introduire ultérieurement)**

La Commission prend bonne note du fait que le demandeur abandonne le projet d'isoler le mur pignon latéral de sa maison en espérant que le projet d'y appuyer un nouvel immeuble dans le cadre du Schéma directeur du quartier européen soit mis en oeuvre dans les meilleurs délais.

Veillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, nos salutations très distinguées.

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.U. : Mme F. Remy  
- A.A.T.L. – D.M.S. : M. H. Vanderlinden