

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
**Direction des Monuments et Sites**  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur  
C.C.N. Rue du Progrès, 80/boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/Réf. : AET/2076-0030/01/2016-566PR

N/Réf. : JMB/ETB20078/s.619

Annexe :

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : ETTERBEEK. Rue Belliard, 143.

Restauration des parties protégées, rénovation complète et aménagement en 3 appartements.  
(Dossier traité par Anne Totelin - DMS)

#### **Avis de principe**

En réponse à votre courrier du 26/02/2018, reçu le 28/02/2018, nous vous communiquons **les remarques** émises par notre Assemblée en sa séance du 28/03/2018.

#### Statut patrimonial

La façade avant et la toiture de la maison sise 143 rue Belliard sont inscrites sur la liste de sauvegarde. Le bien se situe dans la zone de protection de la maison personnelle du sculpteur Julien Dillens sise au 161 rue Belliard.

#### Description

La demande concerne une maison entre mitoyens de style éclectique datant de 1907 et conçue par l'architecte P. Picquet. Elle constitue un exemple représentatif de l'évolution de l'architecture bourgeoise de Bruxelles au tournant du XXème siècle.

La façade est enduite à faux-joints et rythmée horizontalement par des cordons et un balcon continu au dernier niveau. Le rez-de-chaussée est à refends sur soubassement en pierre bleue et percé d'une fenêtre de cave. La porte d'entrée à deux vantaux et une fenêtre sont grillées sous poutrelle métallique en I. Les deuxième et troisième niveaux sont garnis d'un bow-window, supporté par une console axiale entre deux pilastres monumentaux. Les deux niveaux du bow-window sont percés de quatre baies géminées cintrées sur allèges au décor de guirlandes. Au quatrième niveau, on trouve un balcon continu sur consoles en pierre devant une porte-fenêtre axiale entre deux fenêtres à croisée. Remarquons également l'architrave moulurée et la corniche de bois à modillons sur consoles. La lucarne rampante a été rajoutée ultérieurement. Actuellement, le bien est occupé au rez-de-chaussée par un magasin. Les bureaux et stocks du magasin occupent les premier, deuxième et troisième étages. Les combles (quatrième étage et mezzanine sous toiture) sont affectées à du logement.

Il est important de relever à ce stade les deux infractions à l'arrière de la maison. En effet, en fond de cour, l'annexe a été rehaussée d'un étage en infraction. La cour a également été totalement couverte en

infraction, prolongeant ainsi le rez-de-chaussée de la maison. La maison occupe donc l'entièreté de la superficie de la parcelle !

### Description du projet et avis de la CRMS

La **façade avant**, protégée, serait nettoyée à la vapeur saturée. La balustrade du balcon du troisième étage serait restaurée selon les règles de l'art. Il est également prévu le remplacement des châssis à l'identique. Les nouveaux châssis comporteraient des vitrages plus performants acoustiquement et thermiquement (probablement du vitrage feuilleté); la vitrine du rez-de-chaussée serait quant à elle maintenue.

La CRMS est favorable à la méthode d'un nettoyage à la vapeur saturée. Elle préconise des tests avant toute intervention. Avant de se prononcer sur les châssis, la CRMS demande la réalisation d'un inventaire exhaustif des châssis et d'un diagnostic fin afin d'évaluer avec précision la possibilité de remplacer les vitrages en conservant les châssis existants.

Le demandeur envisage également le remplacement des lattages placés au niveau des impostes par des châssis fixes. Rappelons que ces lattages ont été mis en place lors de la construction des faux-plafonds, afin de masquer les vides techniques existant au-dessus de ces derniers. La CRMS approuve le remplacement des lattages en imposte par des châssis fixes, puisqu'il correspond à un retour à la situation d'origine. Néanmoins, elle rappelle que la hauteur exacte au-dessus des faux-plafonds existants n'est pas connue et s'interroge sur la possibilité de mettre en place de nouveaux faux-plafonds RF au-dessus des impostes. Cet aspect devrait donc être étudié. La CRMS indique que l'aspect des nouvelles impostes devra être cohérent par rapport aux châssis de fenêtres et présenter le même type de profils, de finitions et de vitrages.

La **façade arrière**, non protégée, serait entièrement modifiée. Le troisième étage serait prolongé sur toute la largeur de la façade par la construction d'une annexe, dont le toit plat ferait office de terrasse. Un chien assis serait ajouté au niveau de l'étage sous comble afin d'y aménager une pièce, donnant accès à la terrasse par une porte fenêtre. Tous les décrochements seraient supprimés afin d'harmoniser la façade dans le même plan.

La CRMS est favorable à la simplification de la façade arrière et à l'ajout d'un chien assis en toiture arrière, lequel pourrait même être agrandi (dans le respect des règles de vues) afin d'augmenter la superficie et le confort de l'étage sous comble.

S'agissant du rehaussement d'un étage de l'annexe arrière et de la couverture totale de la cour, réalisés en infraction, la CRMS demande que la situation de droit soit documentée et informe d'emblée qu'elle n'est pas favorable à la régularisation de la toiture couvrant la cour laquelle bâtit toute la parcelle et suppose, en outre, que le rez-de-chaussée n'est éclairé que par la façade avant. Ce n'est pas acceptable pour l'intérieur d'îlot et pour l'habitabilité des locaux.

À **l'intérieur**, la demande concerne la réaffectation du bien à des bureaux au rez-de-chaussée et à du logement aux étages :

- Sous-sol : caves pour les appartements;
- Rez-de-chaussée (y compris la cour couverte et le rez-de-chaussée de l'arrière maison) : bureaux;
- Premier étage (y compris le premier étage de l'arrière maison) : appartement deux chambres;
- Deuxième étage : appartement une chambre;
- Troisième et quatrième étages, combles : appartement trois chambres (triplex).

Il est prévu le réaménagement des espaces intérieurs avec un compartimentage RF. Le dossier se veut rassurant quant à la conservation des éléments d'origine (portes, planchers, plafonds moulurés). Mais la CRMS est d'avis que le programme prévu est probablement trop chargé au niveau du triplex occupant les troisième et quatrième étages et les combles. La toiture inclinée serait isolée par l'intérieur (entre chevrons), ayant comme conséquence que la hauteur sous plafond de l'étage sous

comble ne serait pas suffisante pour y installer une chambre. La CRMS suggère d'étudier la possibilité d'isoler la toiture par l'extérieur, vu les vues et gabarits des environs bâtis directs, afin d'améliorer l'habitabilité des combles.

Il est également prévu la réfection de l'ensemble des **techniques** (HVAC, électricité, sanitaires,...). La CRMS demande que ces interventions soient réalisées dans le respect des décors intérieurs et que tous les détails ad hoc soient fournis pour le garantir.

### Conclusion

La CRMS encourage le demandeur à poursuivre les recherches et études en tenant compte des remarques ci-avant, et synthétisées ci-après :

- La méthode de nettoyage de la façade avant peut être acceptée; elle sera pleinement documentée et précédée de tests;
- Un inventaire exhaustif et un diagnostic fin de l'état des châssis en façade avant devra déterminer s'il est possible de placer des vitrages plus performants dans les châssis existants;
- Les interventions en façade arrière et au niveau du pan arrière de toiture peuvent être acceptées;
- L'alternative d'agrandir le chien assis en toiture arrière pourrait être étudiée;
- L'alternative d'une isolation de la toiture par l'extérieur pourrait être étudiée;
- Il convient de documenter la situation de droit du bien et d'envisager le rétablissement de la cour arrière;
- Il convient de préciser les modalités de remplacement des lattes en impostes par des châssis fixes (hauteur sous plafond des nouveaux faux-plafonds RF).
- De manière générale, il convient d'intervenir dans le meilleur respect des éléments à valeur patrimoniale (décors, cheminées, cage d'escalier, plafonds moulurés,...) et de fournir les détails d'intervention.

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

A. AUTENNE

Secrétaire

C. FRISQUE

Président f.f.

c.c. Anne Totelin (DMS)