



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction de l'Urbanisme

**Madame Bety WAKNINE**

Directrice générale

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 05/PFU/688931 (corr. : A. Totelin)

Réf. DU : AET - 2076-0030/01/2016-566PR (corr. : B-N Lemmens)

Réf. CRMS : AA/JMB/ETB20078\_639\_Belliard\_143

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

**Objet : ETTERBEEK. Rue Belliard, 143**

Demande de permis unique portant sur la transformation d'une habitation utilisée comme bureau et magasin en bureau (rez) et trois appartements aux étages, mise en conformité des techniques spéciales, modification de la façade arrière ▪ **Avis conforme de la CRMS**

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 24/05/2019 nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 5/06/2019.

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/01/2008 a inscrit sur la liste de sauvegarde comme monument la façade avant et la toiture de la maison sise 143 rue Belliard à Etterbeek.

Historique et description du bien

La demande de permis de bâtir de cette maison de style éclectique date de 1907. Les plans sont signés par l'architecte Paul Picquet. La maison constitue un exemple représentatif de l'évolution de l'architecture bourgeoise de Bruxelles au tournant du XX<sup>ème</sup> siècle.

La façade avant est enduite à faux-joints, et rythmée horizontalement par des cordons et par 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, toutes deux munies d'une grille sous poutrelle métallique en I, éclairent le rez-de-chaussée.

La façade avant présente un bow-window aux premier et deuxième étages, 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 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.



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

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 affectés 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 réhaussée 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.



© wikimedia

### Historique de la demande

La CRMS a émis un avis préalable en sa séance du 28/03/2018 globalement favorable à la restauration des parties protégées et la rénovation et réaménagement de l'intérieur. Elle y demandait :

- D'effectuer des tests de nettoyage à la vapeur saturée pour la façade protégée;

2/6



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- De réaliser un inventaire exhaustif et un diagnostic fin de l'état des châssis en façade avant afin d'évaluer s'il est possible de placer des vitrages plus performants dans les châssis existants;
- De fournir des détails d'intervention pour les éléments à valeur patrimoniale;
- De vérifier si la hauteur au-dessus des faux-plafonds permet de retirer les lattages en imposte afin de restituer un châssis fixe comme dans la situation d'origine;
- De documenter la situation de droit du rehaussement d'un étage de l'annexe arrière et de la couverture totale de la cour, réalisés en infraction.

Analyse de la demande

A. Pour ce qui concerne les **parties non protégées** :

La demande concerne la réaffectation du bien à des bureaux au rez-de-chaussée, et à du logement aux étages supérieurs :

- Sous-sol : caves pour les appartements;
- Rez-de-chaussée (y compris 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 deux chambres (au lieu des trois chambres proposées au stade de l'avis préalable).

Ce programme se déploiera au sein de la maison et de son annexe.

Il est donc prévu un réaménagement des **espaces intérieurs**, ainsi qu'un compartimentage RF entre les unités de logement. L'avis préalable de la CRMS indiquait : « *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.* » La CRMS regrette de ne toujours pas bénéficier de plus d'informations sur les interventions intérieures.

Il est également prévu de simplifier la **façade arrière** avec l'alignement des baies et l'utilisation de toitures plates comme terrasses. La CRMS approuve ce parti.

**L'annexe** (R+1), située en fond de cour, a été réhaussée d'un niveau par le passé mais sans autorisation. La cour, située entre la façade arrière de la maison à rue et l'annexe arrière, est actuellement recouverte, également sans autorisation. Suite à l'avis préalable de la CRMS du 28/03/2018 qui avait pointé ce problème, la présente demande prévoit de convertir la cour en patio couvert d'une verrière. Comme les plans de la situation projetée renseignent toujours l'annexe en fond de cour avec sa rehausse (il est prévu d'y aménager une chambre), la CRMS comprend que cette partie de la demande concerne la régularisation de la couverture de la cour. La CRMS estime que cette nouvelle proposition ne répond pas à sa demande de désencombrement de la parcelle. Celle-ci demeure en effet construite sur toute sa surface. La CRMS réitère dès lors sa demande que la cour arrière soit rétablie et ne souscrit pas à la régularisation de la couverture de la cour.

B. Pour ce qui concerne les **parties protégées** :

**Isolation de la toiture** : une isolation est prévue par l'intérieur, entre les pannes. Cette intervention n'implique donc pas de rehausse du profil de toiture. La CRMS souscrit à cette intervention.



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Chien assis** : il est prévu un grand chien assis en versant arrière de la toiture pour l'extension des combles. Cette extension se matérialise par la suppression de tout le pan arrière de toiture et son remplacement par un chien assis. Cette intervention est plus lourde que ce qui était prévu au stade de l'avant-projet, c'est-à-dire la construction d'un chien assis en bas de versant et n'occupant pas la toute la largeur de toiture. La CRMS n'y est pas opposée pour autant que l'élément soit conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur.

**Entretien de la façade à rue** : les interventions projetées ont été détaillées suite à l'avis préalable de la CRMS. Il s'agira de nettoyer la façade par aérogommage à basse pression, de procéder à un décapage des parties instables, et à une réfection à l'identique de l'enduit. La remise en peinture de l'enduit de façade, des deux corniches, des menuiseries et des ferronneries est également prévue dans la couleur identique à l'existant.

La CRMS approuve ces interventions à condition de respecter les conclusions des études stratigraphiques, soumises à l'accord préalable de la DPC et de prévoir un traitement uniforme. Les documents nécessaires à la bonne exécution des travaux (fiches techniques, références des couleurs de peinture) devront être transmis à la DPC pour approbation avant mise en œuvre. La CRMS demande en outre la conservation des grilles qui se trouvent devant deux des quatre fenêtres du premier étage.

Le **châssis de la vitrine et la double porte au rez-de-chaussée de la façade à rue**, à peine renseignés dans la demande, devront être maintenus et remis en peinture après ponçage. La note explicative précise que leur vitrage est cassé et griffé, et qu'il sera par conséquent remplacé à l'identique. La CRMS insiste pour que les ferronneries soient conservées et restaurées.

**Remplacement des châssis de la façade à rue** : la note explicative jointe à la demande de permis unique présente un diagnostic sommaire de l'état des châssis qui préconise le remplacement à l'identique des châssis aux premier, deuxième, troisième et quatrième étages. Il semble en effet que les profils existants soient trop minces pour permettre le placement de vitrages plus performants tant acoustiquement, eu égard au contexte urbain, que thermiquement. Il est proposé des nouveaux châssis en mÉRanti avec des oscillo-battants et des impostes ouvrantes. Les profils proposés pour les nouveaux châssis ne sont pas satisfaisants; il s'agit de profils standards trop épais et trop larges. La CRMS demande que les nouveaux châssis respectent les préconisations proposées par la DPC dans son rapport et que les fiches techniques des vitrages prévus soient soumises pour approbation à la DPC. Si les stratigraphies des menuiseries concluaient à la préexistence de menuiseries en bois verni, il conviendrait d'y revenir et dès lors d'abandonner le mÉRanti actuellement proposé en faveur d'une essence de bois plus noble.

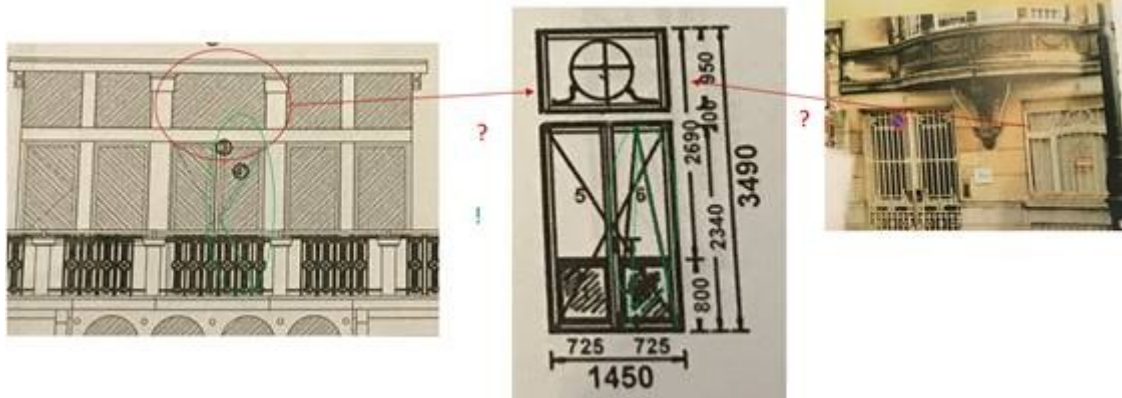
**Suppression des lattages au niveau des impostes** : la hauteur disponible au-dessus des faux-plafonds techniques actuels le permettant, il est prévu de déposer les lattages aux premier, deuxième et troisième étages pour les remplacer par des impostes ouvrantes (tout en permettant la mise en place de nouveaux plafonds RF). La CRMS approuve ce parti.

La CRMS relève toutefois des différences entre les plans 'situation projetée' et le devis des châssis :

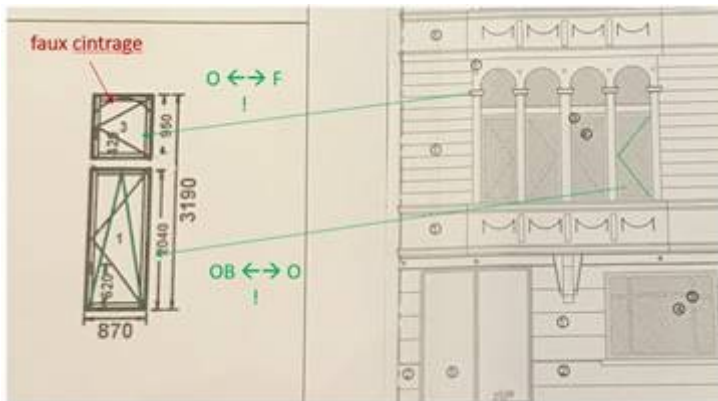
- dans le devis, l'imposte au-dessus de la porte fenêtre au troisième étage est équipée de croisillons collés (en imitation de la fenêtre du rez-de-chaussée) tandis que rien de tel ne



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN  
figure sur le plan;



- les faux cintrages des huit impostes ne figurent pas sur le plan, pas plus que les oscillo-battants.



Extrait du devis (à gauche) et du plan 10/11 (à droite)

La CRMS autorise les oscillo-battants et l'ouverture des impostes mais n'accepte pas les petit-bois collés et les faux cintrages des huit impostes (pas de pièces rappliquées en multiplex aux premier et deuxième étages) et demande d'opter pour des profils cintrés. Elle demande que les documents (plans de détails) soient clarifiés et dûment complétés et soumis pour approbation à la DPC.

Concernant les **couleurs**, il est prévu la remise en peinture de la façade, des menuiseries, des deux corniches, des ferronneries de peindre les nouvelles fenêtres en lasure blanc selon le devis, la porte et la fenêtre du rez-de-chaussée seraient peintes opaque en blanc. La CRMS insiste pour que les remises en peinture soient fondées sur des études stratigraphiques et que les choix définitifs se fassent en concertation avec la DPC.

Veuillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. à BUP-DPC : Mme Anne Totelin  
BUP-DU : M Benjamin-Nathanian Lemmens