



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur  
Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

V/Réf. : 15/PFU/1716623 (corr. : C. Criquillon)

N/Réf. : AA/EB/SBK20163\_643\_Pavillons\_francais\_2.11.D

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : SCHAERBEEK. Rue du Noyer, 282 – Pavillons français.

Demande de permis unique portant sur le remplacement d'un châssis en PVC fermant le balcon de l'appartement 2.11.D par un châssis contemporain en acier.

**Avis conforme de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 09/09/2019, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 11/09/2019.

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement du 19/04/2007 classe comme monument, en raison de leur intérêt historique, artistique et esthétique, certaines parties de l'immeuble à appartements « Les Pavillons français » sis rue du Noyer 282 :

- Les façades, la toiture et les structures intérieures du bâtiment (Blocs I et II)
- Les façades et la toiture des garages (Bloc III)
- Le hall d'entrée, la cage d'escalier en ce compris l'ascenseur, le bureau du concierge et la salle d'attente au rez-de-chaussée ainsi que la salle de réunion de l'entresol du Bloc I
- Les halls d'entrée et les cages d'escalier du Bloc II
- Le jardin et le chemin d'accès

Par ailleurs, le bien se situe en ZICHEE.

Historique et description du bien

Le complexe à appartements du 282 rue du Noyer, également dénommé « Les Pavillons français », fut construit entre 1931 et 1934 selon les plans de l'architecte Marcel Peeters. Il s'agit d'un projet porté par le promoteur Lucien Kaisin, également à l'origine du Résidence Palace (1923-1926), et son fils Gérard. Le bâtiment s'implante à Schaerbeek le long de l'axe menant du Parc du Cinquantenaire à la Chaussée de Louvain. Il est construit sur une longue parcelle perpendiculaire à la rue du Noyer.

L'immeuble est une construction à gradins comprenant un bloc central flanqué de deux ailes plus basses. L'ensemble comporte 16 travées, à savoir 6 dans le premier bloc côté rue et dans celui du milieu, et 4 dans le dernier. La façade longeant la rue du Noyer compte quant à elle 7 travées. La hauteur la plus élevée de l'immeuble est de 16 niveaux hors sol, les parties plus basses ayant 13 niveaux hors sol, soit un gabarit nettement plus élevé que les maisons de maîtres et petits immeubles à appartements qui l'entourent. Sa hauteur et sa situation font de lui un point de repère dans le quartier.



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

La première aile, dénommée bloc I et située côté rue du Noyer, fut construite en 1931 tandis que les deux suivantes constituant les blocs II et III furent seulement construites 3 ans plus tard. Elles présentent de ce fait des variantes au niveau de certains aménagements intérieurs, davantage influencés par le style moderniste. Les garages situés en fond de parcelle furent réalisés en 1935. Devant l'immeuble se trouve un jardin et le chemin d'accès vers les garages.

Les Pavillons français se composent d'une ossature en béton parée de briques. La façade avant et celle côté rue du Noyer sont recouvertes de crépi alors que les briques sont apparentes sur les façades arrières. Les nombreuses fenêtres rythment les façades. Au moment du classement, une partie des menuiseries est toujours en bois, l'autre a été remplacée par du PVC ou de l'aluminium, en préservant les dimensions initiales, mais avec des profils plus larges. La typologie des châssis est uniforme, à l'exception des fenêtres cintrées du dernier étage du bloc central et des châssis du 11<sup>e</sup> étage qui présentent des croisillons.



Fig.1. Vue des Pavillons français depuis l'avenue Milcamps. Cliché de 2011. © SPRB-DMS.

#### Historique du dossier

L'immeuble « Les pavillons français » a fait l'objet d'études préalables très conséquentes non seulement pour permettre d'élaborer un projet de restauration globale mais également pour servir à l'élaboration d'un plan de gestion patrimoniale. L'essentiel des études préalables a été présentée devant la CRMS et la DMS (actuelle DPC) en date du 06/09/2011.

Par ailleurs, le bien a récemment fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 07/03/2016 (15/PFU/554006) portant sur la restauration globale des parties communes de l'enveloppe des immeubles, de certaines parties privatives ainsi que des abords (avis de la CRMS conforme favorable sous réserve du 09/12/2015 : AVL/KD/SBK-2.163/s.580). Les châssis des appartements étant privatifs, leur traitement n'était pas inclus dans la demande du permis délivré en 2016, à l'exception de ceux de quelques appartements (dont celui concerné par la présente demande) pour lesquels les propriétaires en avaient fait la demande expresse. Le permis d'urbanisme a été prorogé à deux reprises. Sa mise en œuvre devrait débuter fin 2019 ou courant 2020.



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Dans le cadre de la présente problématique portant sur la fermeture d'un balcon par un châssis métallique, quelques points d'attention méritent d'être rappelés :

- Les balcons du bâtiment (façades latérales et façade arrière) n'étaient initialement pas prévus pour être fermés. Toutefois, au moment de la construction, trois propriétaires ont demandé que leur balcon soit fermé pour disposer d'un espace intérieur supplémentaire. Cette demande a été concrétisée par la mise en œuvre de châssis fins en acier (alors que les autres châssis sont en bois) permettant une ouverture vers l'intérieur ou vers l'extérieur.
- Actuellement, la situation est hétérogène puisque 19 autres balcons furent fermés au fil du temps à l'aide de châssis de typologies et de matériaux divers (parfois sans autorisation). D'autres encore furent laissés ouverts mais les propriétaires de certains de ces appartements souhaiteraient procéder à leur fermeture. Au total, sur les 60 balcons arrières du bâtiment, 22 sont actuellement fermés.
- Le projet de plan de gestion, examiné par la CRMS en 2014, intégrait une proposition de fermeture des balcons caractérisée par l'emploi de profilés « à l'ancienne » (profilés chaises, profilés L, sans coupure thermique, équipés de simple vitrage). Cette proposition s'inscrivait complètement dans la continuité des profils originels (ouverture vers l'intérieur ou vers l'extérieur).
- Dans son avis émis en 2015 (réf. : AVL/KD/SBK-2.163/s.580), sur la question de la fermeture des balcons, la CRMS a recommandé d'approfondir les études relatives à la situation d'origine, plus spécifiquement les aspects administratifs/autorisations antérieures, à la situation existante et à celle envisagée dans le futur. « **En l'absence de précisions à ce sujet, la CRMS ne souhaite pas "régulariser" d'office ces dispositifs et engager une situation à laquelle il est nécessaire de réfléchir à l'échelle du bâtiment**, en fonction de critères (esthétiques, visuels, ...) et pas seulement à celle d'une demande ponctuelle ».

#### Analyse de la demande

La présente demande porte sur le remplacement du châssis du balcon latéral de l'appartement 2.11.D, situé sur la façade pignon, côté garages, du 11<sup>e</sup> étage du bloc II des Pavillons Français. Le châssis actuel est un PVC de couleur claire divisé en trois travées. Deux parties sont ouvrantes tandis que la troisième est fixe, et coupée, au milieu du vitrage, par une cloison. Il est proposé de remplacer ce châssis par un modèle en acier comptant 4 divisions verticales, chacune pourvue d'une imposte. Les deux travées centrales seraient ouvrantes. Le dessin s'inspire des châssis en acier mis en œuvre au moment de la construction. Toutefois, les profilés posséderaient une coupure thermique et seraient équipés d'un triple vitrage. Le nouveau châssis présenterait une teinte intérieure et extérieure conforme aux teintes prescrites dans le permis délivré en 2016, à savoir une teinte brun-noir (NCS S8010-Y90R) côté extérieur et une teinte mastic côté intérieur (NCS S1010-Y10R).

#### Avis

En préambule, la CRMS déplore encore une fois l'absence de vision d'ensemble pour la gestion de cet immeuble patrimonial que sont les Pavillons français, et plus particulièrement ici sur la question de la fermeture des balcons. Il est en effet difficile de traiter les demandes séparément les unes des autres. **La Commission recommande donc de finaliser le projet de plan de gestion patrimoniale** qui permettra de cadrer les différentes demandes dans une gestion cohérente pour la conservation du monument classé.

En ce qui concerne la présente demande, **la CRMS ne s'oppose pas à la fermeture du balcon** car celle-ci s'inscrit dans la continuité d'une situation autorisée au moment même de la construction du bâtiment. **Elle approuve également le remplacement du châssis actuel en PVC par un modèle en acier inspiré des exemplaires originaux** car cela constitue une amélioration de la situation actuelle. **Elle accepte la mise en place de profils contemporains** présentant une meilleure étanchéité à l'air et

3/5



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

une meilleure coupure thermique, ce qui répond à des exigences environnementales et de confort. **Toutefois, elle demande de revoir le modèle proposé afin qu'il ne soit pas trop performant – risquant ainsi de nuire à la bonne conservation des maçonneries – et que ses profilés se rapprochent au plus près des exemplaires mis en place dans les années 1930'** (les ouvrants ne se démarquent pas des dormants dans les châssis d'origine contrairement au dessin soumis dans le dossier de demande).



Fig.2. Photo d'un des châssis métalliques originaux.  
Fe.2.4CD.D, appartement 2.4C - type FFFF 20.19.  
Illustration issue du projet de PGP, planche 6.A3/13.3b.

Par ailleurs, la Commission rappelle que l'arrêté de classement protège les façades du bâtiment, ce qui inclut les balcons, qu'ils soient ou non fermés par un châssis. **Ainsi l'autorisation de fermer le balcon ne signifie aucunement que les ouvrages situés en arrière-plan de celui-ci puissent être modifiés ou supprimés.** Cette exigence s'applique à l'ensemble des éléments du balcon : sols, murs, plafonds. Dès lors, la hachure visible au droit de la porte Me.2.11D.p sur le plan 301.1 ne peut pas correspondre à une démolition. De même, la mention suivante dans la note explicative « la cloison butant contre le châssis existant sera démontée et l'aménagement du balcon fera l'objet d'un projet d'aménagement à part, ces travaux n'étant pas soumis à permis » ne concernera pas la démolition ou la modification des éléments précités.

La Commission émet donc un **avis conforme favorable sous réserve de respecter les conditions suivantes** :

- Le choix du vitrage doit être revu en considérant le comportement physique global des façades. Il est demandé de renoncer au triple vitrage ;
- Le dessin du châssis doit être revu afin de se rapprocher au plus près des exemplaires mis en place dans les années 1930' (pas de distinction entre les ouvrants et les dormants). Un dispositif périphérique formant une batée au droit des raccords entre le gros-œuvre et les châssis, empêchant les infiltrations d'eau, doit également être prévu (des joints souples seront insuffisants). Les nouveaux détails de profilés seront soumis à la DPC pour accord préalable ;
- La structure de la façade du bâtiment (située à l'arrière du balcon), ne doit pas être démantelée mais maintenue telle quelle afin que l'intervention puisse toujours être réversible. Il est donc demandé de maintenir les châssis de la façade arrière mais également les finitions, les revêtements de sol en granito et tous les éléments faisant partie intégrante du balcon et de la façade arrière classés.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

4/5



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

c.c. BUP-DPC : C. Criquilion