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

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 07/02/2023

N/Réf. :	**BXL20916_703_PU**	**BRUXELLES. Rue d'Arlon, 92 (1866-70)**
Gest. :	**BDG**	**(=façade avant classée comme monument / inventaire légal du Quartier Leopold / ZP de l'ensemble de maisons néoclassiques sises Rue d'Arlon 63, 65 et 67)**
Corr DPC:	**Caroline Criquilion**	
NOVA :	**04/PFU/1852931**	
Corr DU:	**Philippe Jelli**	**PERMIS UNIQUE : rénover et rehausser un immeuble de bureau, couvrir partiellement un parking en intérieur d'îlot, effectuer des transformations structurelles intérieures**
	Julie Nannetti	

Avis conforme de la CRMS

Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 24/01/2023, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 01/02/2023, concernant la demande sous rubrique.

CONTEXTE

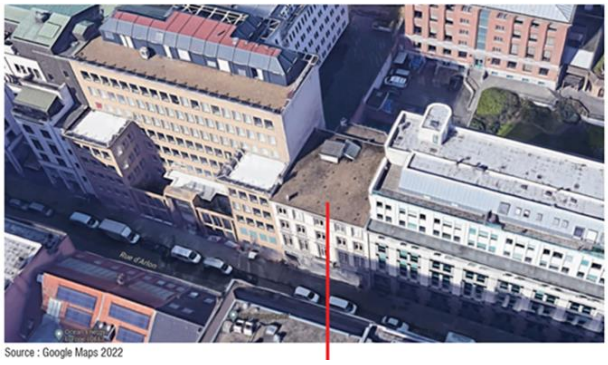
Contexte patrimonial (©Brugis) et vue de l'immeuble (extr. du dossier de demande)

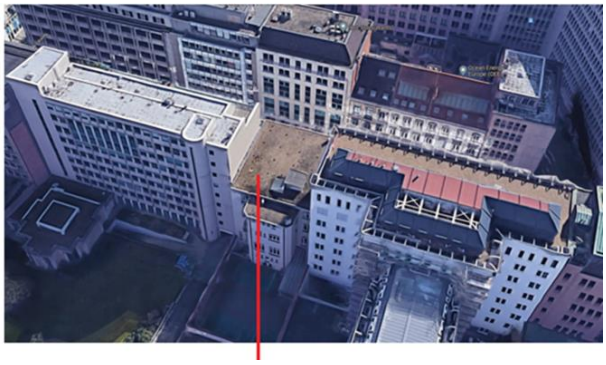
Cet hôtel de maître néoclassique a sa façade avant classée comme monument. Il se situe dans la zone de protection des immeubles sis rue d'Arlon, 63, 65 et 67, dont les façades avant sont classées comme monument. Il est repris à l'Inventaire légal du Quartier Léopold.

COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

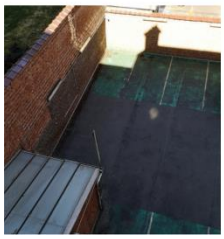
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00

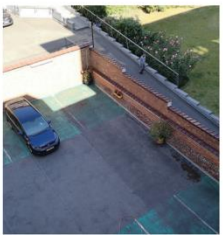
Construit dans les années 1866-70, cet ancien hôtel de maître affichait alors 3 niveaux (R+2) sous une toiture à versants. En 1949, lors de la transformation du bien en immeuble en bureaux, il a été rehaussé d'un niveau, de manière particulièrement bien intégrée vu le choix de rester dans un style cohérent bien que simplifié. Il est à noter que la corniche a été déplacée, des châssis en T ont été placés au dernier niveau (sans croisillon central dans l'imposte) et que les encadrements de fenêtres ont été simplifiés.





Une autre modification de grande ampleur fut la transformation de la cour en parking en 1990, avec l'ajout d'une rampe d'accès par le porche et l'imperméabilisation de la cour. Actuellement, l'immeuble est affecté en bureaux et dispose d'un logement, selon l'affectation actuelle.





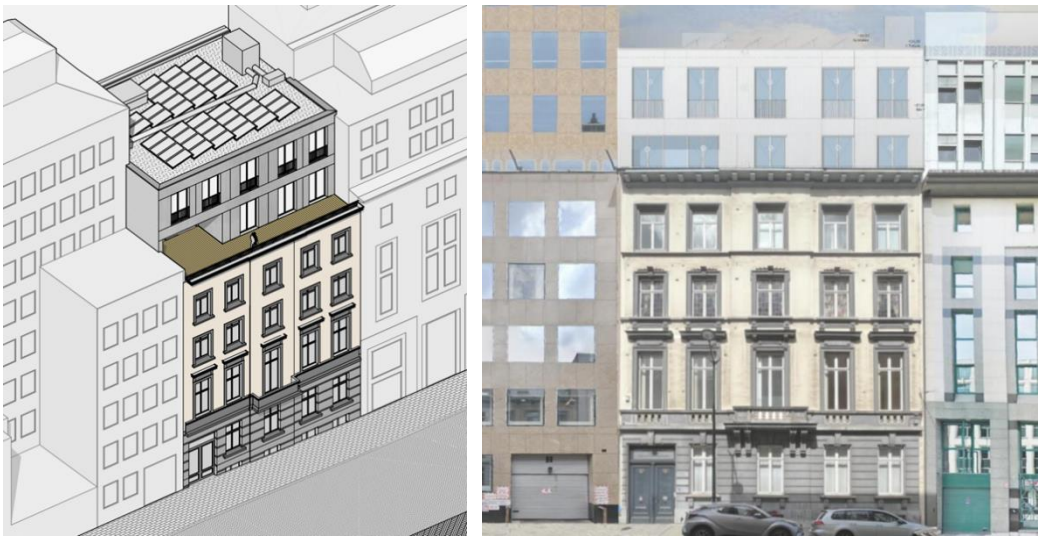
A g. l'immeuble en 2018 (©Urban.brussels) – Vues de la façade arrière et du parking (extr. du dossier de demande)

DEMANDE

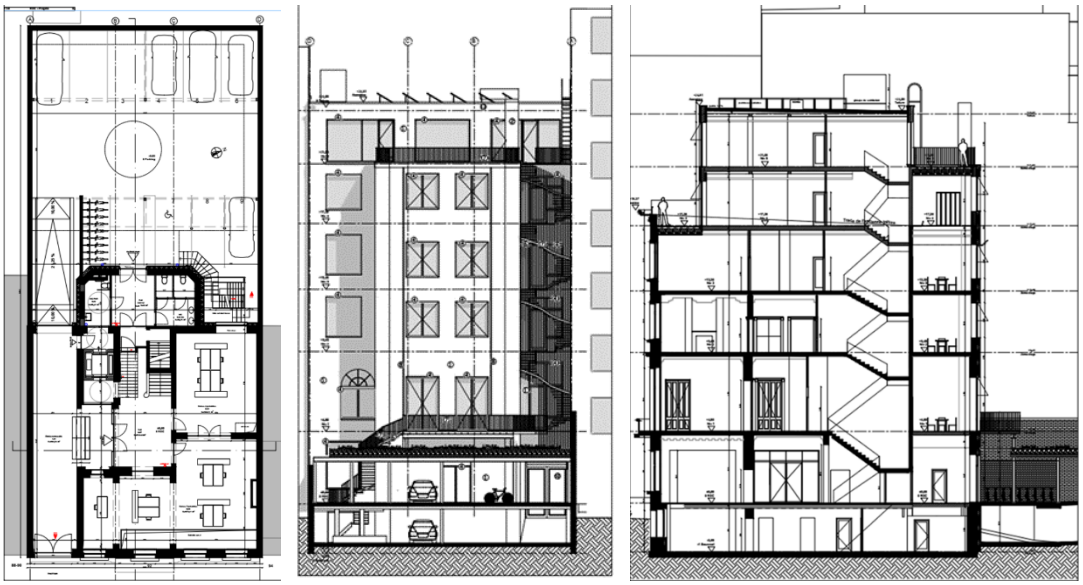
La demande porte sur la rénovation et l'extension de l'immeuble de bureaux, avec les interventions suivantes :

- restauration et remise en valeur des éléments d'origine : façade avant (nettoyage, restauration et remise en peinture des châssis et de la corniche), maintien de la spatialité et de la hauteur sous plafonds, doublage des châssis par l'intérieur, préservation des décors;
- améliorations techniques (qualité de l'air, isolation, gestion électrique et chauffage);
- extension contemporaine légère en toiture : en acier, dans la « dent creuse », en retrait derrière la corniche, avec terrasses avant et arrière, bardage métallique, toiture verte et panneaux photovoltaïques;
- isolation de la façade arrière, nouvel enduit beige et remaniement des ouvertures;
- aménagement du sous-sol en salles de réunion, avec lumière naturelle par des sol vitrés, restauration des menuiseries extérieures;
- mise en place d'un ascenseur, en concentrant les circulations et les services à l'arrière de l'immeuble;

- nouvel escalier de secours (extérieur) en façade arrière;
- ancienne cour : réaménagement du parking en intérieur d'îlot, pour voitures et vélos, et installation d'une toiture verte au RDC avec terrasse au R+1.



Le projet : élévation 3D et photomontage de la surhausse projetée (extr. du dossier de demande)



Etat projeté : plan du rez-de-chaussée, élévation arrière et coupe (extr. du dossier de demande)

AVIS

L'Assemblée émet un avis conforme favorable sous les conditions suivantes :

Concernant **les restaurations en façade avant**, elle demande de :

- soumettre les tests de nettoyage à l'approbation de la DPC afin de déterminer le technique la plus appropriée,
- ne remplacer que les pièces irrécupérables des châssis afin de maintenir au maximum leur matérialité ancienne et utiliser une peinture à base de résines alkydes comme finition,
- prévoir des châssis intérieurs qui présentent les mêmes divisions que celles des châssis à rue, s'assurer que la largeur des profilés neufs soit inférieure ou égale à celle des profilés des châssis anciens, et peindre la face côté rue des châssis intérieurs en bleu nuit pour en limiter l'impact visuel.

Concernant **l'extension en toiture**, l'Assemblée marque son accord pour sa réalisation, estimant que dans le cas présent, le bâtiment a déjà perdu son gabarit d'origine et sa toiture à double versants. La

typologie actuelle du bien, avec sa toiture plate, permet une surhausse implantée en retrait, d'autant plus que la rue d'Arlon n'offre pas un grand recul et que le contexte urbanistique s'y prête. Pour le traitement de cette rehausse, la CRMS souscrit à une expression contemporaine et recommande d'opter pour un revêtement de teinte sombre (parement et châssis) marquant la différence avec l'immeuble existant. Concernant la terrasse avant, la CRMS n'est pas favorable à ce type d'occupation côté rue. Elle demande dans tous les cas d'éloigner la terrasse de la corniche et de placer un garde-corps bien plus en retrait, afin de minimiser son impact visuel.

A propos de la **façade arrière**, l'Assemblée est défavorable aux modifications, vu que cette façade est encore bien préservée et participe pleinement à cette typologie d'hôtel de maître, avec ses diverses baies et leur typologie. S'agissant de la cour, elle ne peut que regretter la transformation de la cour en parking, et invite à étudier une déminéralisation complète.

Enfin, vu la richesse de certains **décors** encore présents, l'Assemblée souhaite que les caractéristiques et détails du passage cocher soient préservés et que la nouvelle baie d'accès vers l'ascenseur soit réalisée de manière la plus harmonieuse possible. Au 1er étage, dans la salle de réunion côté rue, la Commission insiste sur la préservation des décors muraux, surtout avec la pose des doubles châssis intérieurs (au besoin, envisager un autre mode d'installation). Elle se réjouit que les parquets anciens encore en place et que les autres décors intérieurs soient revalorisés.

Veuillez agréer, Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à : ccriquilion@urban.brussels ; pjelli@urban.brussels ; jnannetti@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; protection @urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; espacepublic@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be