



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 : (corr. DPC :A. Totelin)2047-0030/01/2016-566PR

Réf. NOVA : (corr. DU :B. Lemmens)05/PFU/688931

Réf. CRMS : AA/BDG/ETB20078_647_Belliard_143

Annexe : 1 dossier + avis précédent

Bruxelles, le

Objet : ETTERBEEK. Rue Belliard,143 (arch. P. Picquet)

Demande de permis unique portant sur la restauration de la façade protégée, rénovation totale des 3 logements – plans modifiés ▪ **Avis conforme de la CRMS**

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 31/10/2019, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 27/11/2019.

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 n°143 de la rue Belliard à Etterbeek. Le bien est également repris dans la zone de protection d'un monument classé par AG du 22/12/2005 (maison personnelle du sculpteur Julien Dillens - rue Belliard, 161).

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 20^e 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, à refends sur soubassement en pierre bleue ouvert d'une fenêtre de cave, s'organise en une porte d'entrée à deux vantaux et une fenêtre, toutes deux munies d'une grille sous poutrelle métallique en I. Elle présente un bow-window aux 1^{er} et 2^e étages, supporté par une console axiale. Les deux niveaux du bow-window sont percés de quatre baies géminées cintrées sur allèges au décor de guirlandes. Au 3^e étage se trouve un balcon continu sur consoles en pierre devant une porte-fenêtre axiale située entre des fenêtres à croisée. L'élévation se termine par une architrave moulurée et une corniche de bois à modillons sur consoles. La lucarne rampante a été rajoutée ultérieurement.

Le bien accueillait jusqu'il y a peu un magasin au rez-de-chaussée. Les bureaux et stocks du magasin occupaient les étages. Les combles, à savoir le quatrième étage et sa mezzanine sous toiture, étaient affectés à du logement.

Il est important de relever à ce stade les deux infractions anciennes concernant l'arrière de la maison. En effet, en fond de cour, le bâtiment arrière a été réhaussé d'un étage en infraction. La cour a été

1/5



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

totalement couverte en infraction, prolongeant ainsi le rez-de-chaussée de la maison. L'entièreté de la parcelle est donc bâtie.



© wikimedia

Historique de la demande et contexte actuel

La CRMS a émis un **avis préalable en sa séance du 28/03/2018**, globalement favorable à la restauration de la façade, ainsi qu'à la rénovation et le réaménagement de l'intérieur et de la toiture. Elle y demandait d'effectuer des tests de nettoyage à la vapeur saturée (nettoyage de la façade protégée), 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 et, enfin, 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).

La CRMS a également analysé une **demande de permis unique en sa séance du 05/06/2019** qui portait sur le réaménagement de l'ensemble de la maison et sa réaffectation en bureau (rez-de-chaussée) et 3 appartements aux étages. De manière plus précise, la demande portait sur :

- la simplification de la façade arrière, avec l'alignement des baies et l'utilisation des toitures plates comme terrasses,
- le réaménagement de l'ancienne cour fermée en patio couvert, de manière à utiliser l'ensemble du rez-de-chaussée en bureau *open space*, et la création d'une passerelle menant du R+1 vers

2/5



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

l'étage du bâtiment arrière, afin d'agrandir ce futur appartement avec une chambre dans l'annexe,

- l'isolation par l'intérieur de la toiture et la création d'un grand chien assis en versant arrière,
- l'entretien de la façade avant (nettoyage, décapage si nécessaire, réfection de l'enduit, remise en peinture des corniches, des menuiseries et des ferronneries, remplacement des châssis des étages et suppression des lattages dans les impostes).

En réponse, la CRMS demandait, dans son avis conforme favorable sous conditions, le rétablissement de la cour arrière, la remise en état des menuiseries du rez-de-chaussée et des ferronneries. Elle insistait pour que les nouveaux châssis prévus soient équipés de profils plus élaborés (et non standards trop épais et trop larges) et d'effectuer une étude stratigraphique sur les châssis à déposer pour voir leur ancienne finition (vernis ou peinture) et d'en utiliser les résultats pour la mise en peinture des nouvelles menuiseries. Elle demandait le maintien du dessin d'imposte au 3^e étage et des cintrages d'imposte.

Analyse de la demande

Avant d'analyser la demande actuelle, il est important de préciser qu'un **procès-verbal d'infraction a été dressé le 23/09/2019**, dans lequel les points suivants sont constatés :

- modification de l'aspect architectural de la façade avant : mise en peinture de la porte d'entrée, des ferronneries de la façade avant en blanc « frigo » éclatant, alors qu'il y avait eu un avis demandant que les couleurs des ferronneries (blanc cassé) ne soient pas modifiées et que le chantier soit suivi par la DPC,
- modification de la volumétrie en façade arrière : démolition d'annexes sur deux étages et reconstruction d'annexes plus grandes, construction d'une annexe au 1^{er} étage (côté mitoyen gauche) afin d'accéder à l'étage du bâtiment arrière, construction d'une annexe au 3^e étage sur toute la largeur de la façade, démolition du versant arrière de la toiture et construction d'extension au niveau du 4^e étage et des combles,
- démolition de la couverture illicite de la cour et reconstruction d'une nouvelle toiture en ossature bois et verrière, couvrant toute l'ancienne cour,
- réalisation de divers travaux structurels par le percement ou l'élargissement de baies dans divers murs porteurs,
- aménagement de 3 terrasses sur les toitures plates des nouvelles annexes en façade arrière et placement de garde-corps métalliques,
- modification du nombre de logements (1 par étage au lieu d'une habitation unifamiliale).

Actuellement, la CRMS doit répondre à une nouvelle demande de permis unique introduite à la fin du mois d'octobre 2019 et qui prévoit le réaménagement total de la maison avec bureau au rez-de-chaussée et logement aux étages (3 appartements). Cette demande reprend les différents points constatés dans l'infraction et y ajoute les nouvelles demandes suivantes :

- les châssis des étages (façade avant) sont conservés et restaurés, seul le vitrage est remplacé par du feuilleté 33.2, avec pose à l'ancienne et mastic de vitrier. Sous les lattis, les impostes ont été retrouvées en bon état et sont également restaurées. Suite à l'étude stratigraphique (réalisée en juillet 2019), qui a montré que les châssis étaient peints, la demande est de repeindre en vert foncé (NCSS7020-B90G ou 7020-G)



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

- demande que l'étage de l'annexe en fond de parcelle soit affecté à du bureau et non pas à une chambre (mais cette pièce arrière reste annexée à l'appartement du 1^{er} étage).

Avis

La CRMS ne peut que constater que la nouvelle demande n'est – dans les faits- qu'une régularisation des points repris dans le PV d'infraction, puisque tous les postes prévus semblent avoir été réalisés avant l'obtention du permis et, donc sans prise en compte de l'avis préalable de la CRMS de 2018 et celui, conforme de 2019.



©CRMS, novembre 2019

La CRMS **réitère son avis** (séance du 05/06/2019), qu'elle joint dès lors en annexe, et qui n'était, e.a., pas favorable aux travaux en façade arrière et au niveau de la cour. Pour ce qui est des éléments neufs du dossier, la CRMS est favorable à la restauration des châssis et aux efforts consentis pour y arriver, elle veut s'assurer que les travaux de restauration aient été effectués dans les règles de l'art mais regrette vivement que la DPC n'ait pas reçu les détails de mise en œuvre du nouveau vitrage et de la remise en peinture, et qu'elle n'ait pas pu suivre le chantier. Elle demande que la mise en œuvre soit vérifiée par la DPC et que les ferronneries et la corniche soient repeintes suivant le résultat de sondages stratigraphiques (probablement à effectuer) ou, tout au moins, dans une couleur plus cohérente avec l'esthétique du bien et non dans ce blanc éclatant. Elle demande que tous les éléments relatifs aux parties protégées soient soumis à la DPC pour approbation, **avant** l'exécution.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
c.c. à BUP-DPC : A. Totelin ; BUP – DU : B. Lemmens.