



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction de l'Urbanisme  
**Monsieur Thibault Jossart**  
**Directeur**

Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry Wauters**  
**Directeur**

Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : (corr. DPC : A. EVEN)

Réf. NOVA : 04/PFU/1720533 (corr. DU : M. FRAIRE-VITERI, J. NANNETTI)

Réf. CRMS : GM/BXL20668\_678\_PUN\_Laines\_22

Bruxelles, le 14/09/2021

Annexe : 1 dossier

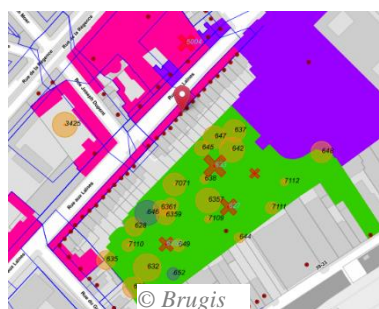
Objet : BRUXELLES. Rue aux Laines 22. Régulariser la subdivision d'une maison unifamiliale en 4 appartements et les modifications du volume en façade arrière. Demande de permis unique.

**Avis de la CRMS**

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 02/09/2021, reçu le 03/09/2021, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 08/09/2021.

*L'arrêté royal du 29/06/1984 classe comme monument les façades et toitures avant des immeubles sis aux n° 4 à 56 de la rue aux Laines à Bruxelles. Le bâtiment est également situé dans le périmètre de la zone de protection du Palais d'Egmont, classé comme ensemble par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/09/2003.*



Au début du 20<sup>ème</sup> siècle, le duc Englebert-Marie d'Arenberg commande la construction de 26 maisons bourgeoises sur le côté Sud de la Rue aux Laines. Construites en 1902, 1903 et 1906, elles sont l'œuvre de quatre architectes : Low (n° 4 à 34 et 46 à 54), Gellé et Prémont (n° 36 à 40), Poels (n°42) et Damman (n°44). Ces maisons éclectiques, de gabarit, d'implantation et d'esthétiques similaires créent un ensemble

cohérent dans lequel, par leurs détails particuliers, chaque maison se distingue par son cachet personnel. Le bâtiment n°22 a été acheté à la Régie des bâtiments par un particulier en 1988. Cette même année, un permis fut délivré pour la construction d'une véranda, en façade arrière. Le 3/11/1997, un acte devant notaire divise l'immeuble en 4 lots et crée une copropriété. Quelques années plus tard, plusieurs appartements sont vendus à d'autres propriétaires privés. La division en appartements n'a toutefois jamais été autorisée par un permis d'urbanisme.

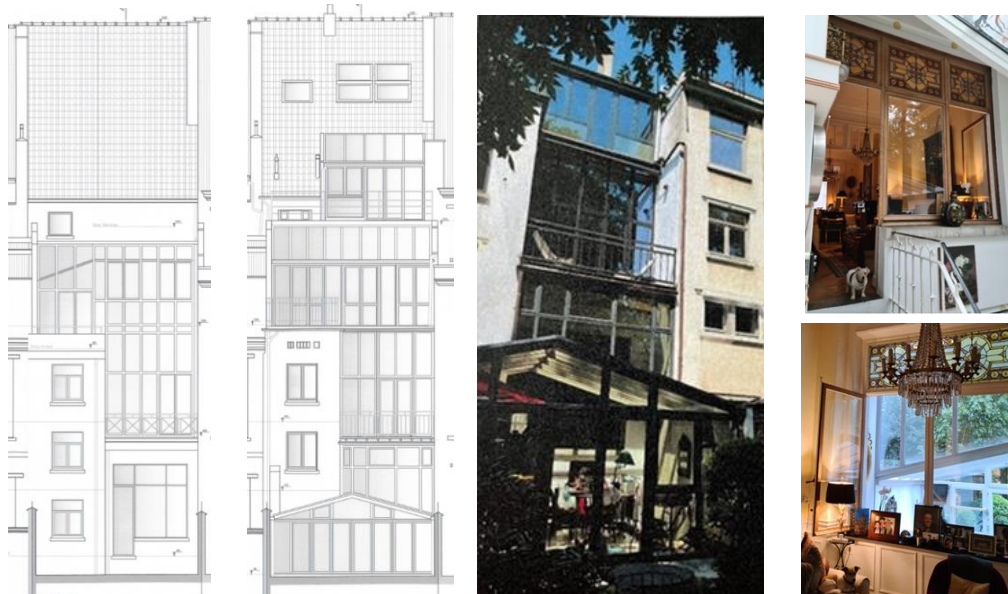
La présente demande porte sur la mise en conformité de la subdivision en logements ainsi que sur la transformation de la façade arrière. Il s'agit de parties non-classées de la maison.

#### Aménagement en 4 logements

Les quatre logements sont répartis ainsi dans la maison : un duplex 2 chambres aux sous-sol et rez-de-chaussée, deux appartements une chambre aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage et un duplex 2 chambres dans les combles. Le programme de 4 logements est acceptable étant donné l'ampleur de la maison. Les photos jointes au dossier et les plans introduits montrent en outre que la subdivision a été réalisée sans porter atteinte à l'intérêt patrimonial des intérieurs qui ont conservé leur volumétrie, leur agencement et la plupart des menuiseries et décors d'origine. **Dès lors, la CRMS émet dès lors un avis favorable sur cette partie de la demande.**

#### Modifications en façade arrière :

Le permis de 1988 avait autorisé la création d'une véranda aux niveaux R+1 et R+2. Même si cette intervention était conséquente, elle permettait de conserver la lecture du versant de toiture et de la volumétrie de la façade arrière et de ses annexes. Pour rappel, lors de la vente des maisons rue aux Laines (n°12 à 54) par la Régie dans les années 1980, des prescriptions avaient été établies, portant également sur les façades arrière. Ces prescriptions n'imposent pas le maintien à l'identique des façades arrière, mais leur objectif est d'orienter les rénovations et transformations dans le respect de l'homogénéité (respect pour la hauteur de corniche, le gabarit, la profondeur de bâti, le jeu des volumes et la différence de hauteur de travées) et des vues depuis le parc d'Egmont classé.



*Documents et photos extraits du dossier de demande*

Les transformations en façade et toiture arrière qui ont été réalisées depuis lors sans autorisation ont cependant complètement modifié la typologie et l'esthétique de la façade et de la toiture arrière. La véranda à deux versants au rez-de-chaussée constitue un élément étranger à la typologie d'origine. Elle entrave la lisibilité de la façade arrière et diminue la superficie de jardin en supprimant la cour anglaise existante. Son toit à double versant interfère avec la lecture de l'ancienne baie et de son châssis d'origine qui a été conservée à l'intérieur de la véranda. Cette véranda est, en outre, surmontée d'un châssis perturbant la lecture des travées de gauche et de droite. Il est également à noter que la véranda dépasse la hauteur des murs mitoyens.

Au niveau du 1<sup>er</sup> étage, le châssis a été avancé à l'aplomb du châssis originel du rez-de-chaussée et une terrasse a été ajoutée sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée. Au 2<sup>ème</sup> étage, une imposante verrière s'inscrit dans le prolongement du châssis du 1<sup>er</sup> étage sur toute la largeur de la façade arrière. Au 3<sup>ème</sup> étage, une autre grande verrière, également de type « véranda », a été construite en lieu et place

du versant de toiture et une terrasse a été créée sur la plateforme de l'étage inférieur. La lecture du versant de toiture est ainsi complètement modifiée et devient illisible, tout comme la corniche. Enfin, cinq velux sont placés dans la partie haute de la toiture.

En ce qui concerne la façade et la toiture arrière, ***la CRMS ne souscrit pas aux transformations réalisées après le permis de 1988 car elles sont trop impactantes, modifient totalement la lecture et la typologie de la façade arrière et sont visibles depuis le parc d'Egmont. La Commission émet donc un avis défavorable sur cette partie du dossier et demande de supprimer les volumes ajoutés en infraction pour revenir à une situation plus respectueuse du patrimoine et permettant de retrouver les différences de profondeurs entre les travées, la volumétrie de la façade arrière, la lisibilité du versant arrière de la toiture et de la ligne de corniche ainsi que, de manière générale, des matériaux plus cohérents avec la typologie et l'expression architecturale de la façade arrière.***


Enfin, il apparaît que certains châssis de la façade avant (classée), notamment aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages, ont été remplacés par des nouveaux châssis (en PVC?) sans autorisation. La CRMS demande de vérifier ce point et, le cas échéant, de prendre les mesures qui s'imposent pour constater et faire remédier à cette infraction. En tout état de cause, elle ne peut admettre le remplacement des châssis en (bois de d'origine?) par des modèles non adéquats.



Châssis du +2 – photo extraite du dossier de demande

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

  
G. MEYERROOTS  
Secrétaire-adjointe

  
C. FRISQUE  
Président

c.c. à : [aeven@urban.brussels](mailto:aeven@urban.brussels); [mfraile@urban.brussels](mailto:mfraile@urban.brussels); [jnannetti@urban.brussels](mailto:jnannetti@urban.brussels); [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels); [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels); [urban\\_avis.advies@urban.brussels](mailto:urban_avis.advies@urban.brussels); [cvandersmissen@urban.brussels](mailto:cvandersmissen@urban.brussels); [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels); [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels); [espacepublic@urban.brussels](mailto:espacepublic@urban.brussels); [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)