

Commune d'Etterbeek

Service Aménagement du

Territoire – Urbanisme

Avenue des Casernes, 31/1

B - 1040 BRUXELLES

Bruxelles, le 19/12/2025

N/Réf. : ETB20281_752_PU

Gest. : TS/CS

V/Réf. : PU 12469

Corr: Astrid Lassoie

NOVA : 05/PU/1993468

ETTERBEEK. Avenue de Tervueren, 17 (arch. B. DE LESTRÉ DE

FABRIBECKERS – 1908)

(= Inventaire)

PERMIS D'URBANISME : réaménager un hôtel particulier afin d'y créer six logements (zone de recul, démolir les annexes et construire un volume sur trois niveaux, isoler la façade arrière, les murs mitoyens et les toitures ainsi que régulariser la lucarne en façade avant).

Demande de la Commission de Concertation du 27/11/2025

Avis de la CRMS

Madame, Monsieur,

En réponse à votre courrier du 26/11/2025, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 17/12/2025, concernant la demande sous rubrique.

■ CONTEXTE PATRIMONIAL ET DESCRIPTION DU BIEN

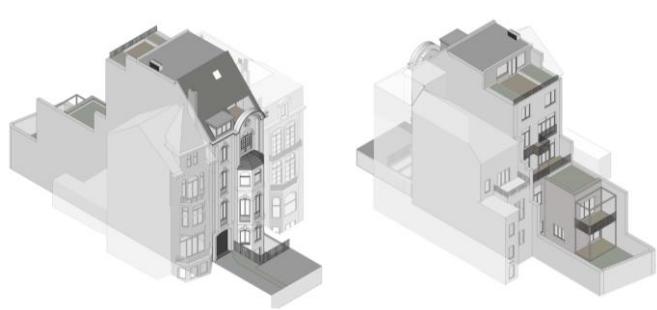
Le bien concerné par la demande est un ancien hôtel de maître de style Beaux-Arts, érigé en 1908 d'après les plans de l'architecte Benjamin De Lestré De Fabribeckers. Il est inscrit à l'Inventaire du patrimoine architectural¹, et se situe en ZICHEE.



Contexte patrimonial.
(© BruGIS)



Façade avenue de Tervueren.
(© Google Streetview)



Axonometrie de la situation projetée.
Document extrait du dossier de demande.

L'immeuble se développe sur quatre niveaux et deux travées ; celle de droite est précédée d'un oriel de deux niveaux, à l'origine surmonté d'une terrasse et couronné d'une logette en 1932. Le bien a connu plusieurs extensions successives entre les années 1920 et 1960 (annexes en façade arrière, rehausse de la toiture, adjonction d'une lucarne en façade avant). Il est actuellement divisé en cinq appartements et un espace annexe pour profession libérale.

¹ Voir la [notice en ligne](#) sur le site de l'Inventaire.

■ OBJET DE LA DEMANDE

La demande consiste à rénover lourdement l'immeuble, afin d'y aménager six appartements.

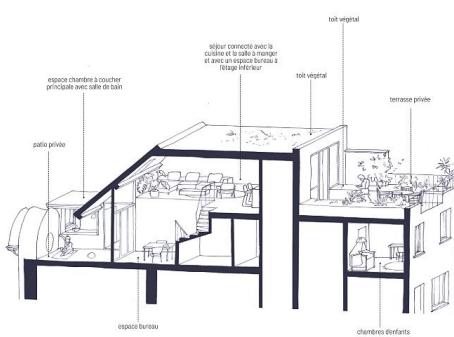
Le projet prévoit la démolition des annexes arrière des années 1920 et le retour à un jardin en pleine terre, la recomposition de la façade arrière, une légère rehausse de la toiture, le remplacement des châssis, l'isolation de la façade arrière, la reconfiguration des espaces intérieurs (dont l'agrandissement de la cage d'ascenseur existante et la division horizontale de l'escalier d'honneur), la création d'un nouvel escalier dans l'entrée cochère, et le réaménagement de la zone de recul.

■ AVIS DE LA CRMS

La CRMS émet un **avis défavorable** sur la demande. Le programme proposé est trop dense pour permettre la préservation et la valorisation des caractéristiques patrimoniales de ce bâtiment de l'architecte De Lestré De Fabribeckers.

Interventions en façade avant

La nouvelle terrasse implantée derrière le fronton cintré de la travée principale sera visible depuis l'espace public, et perturbe la composition et la hiérarchie de la façade à rue. La CRMS préconise de **renoncer à cette nouvelle terrasse et de supprimer la lucarne de 1960**, qui pourrait être remplacée par une verrière ou des fenêtres de toit régulières et mieux intégrées, afin d'apporter de la lumière à cet étage.



Aménagement projeté en toiture et nouvelle terrasse en façade avant. Document extrait du dossier.

Vue sur l'immeuble depuis l'avenue de Tervueren.
(© Google Streetview)

La demande prévoit le remplacement des châssis existants par des modèles aux divisions identiques, en bois et peints en teinte gris clair (au lieu de blanc en situation existante). La CRMS ne s'oppose pas au remplacement des châssis lorsque ceux-ci ne sont pas d'origine et/ou ont été maladroitement remplacés. Il ne semble toutefois pas que ce soit le cas de la majorité des menuiseries existantes : la plupart, qui pourraient être d'origine ou de facture ancienne, présentent au contraire une très belle qualité d'exécution et d'intégration. Leur remplacement serait extrêmement regrettable sur le plan patrimonial. La CRMS plaide donc pour la restauration et l'adaptation de ces menuiseries. Elle remarque par ailleurs que les baies du rez-de-chaussée ont conservé leurs volets en bois, qu'il convient de préserver et restaurer.



Détail des châssis du premier étage
(© Google Streetview)

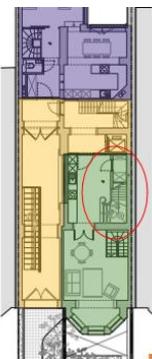
L'uniformisation de l'ensemble des châssis en ton gris clair serait également préjudiciable pour la lecture de la façade. La teinte blanche, actuellement en place, est en effet mieux adaptée à la typologie du bien.

Les divisions, les profilés et la couleur de l'ensemble des menuiseries participant pleinement à la haute qualité architecturale de cette façade, la CRMS se montre défavorable à tout remplacement et banalisation de ces éléments de valeur.

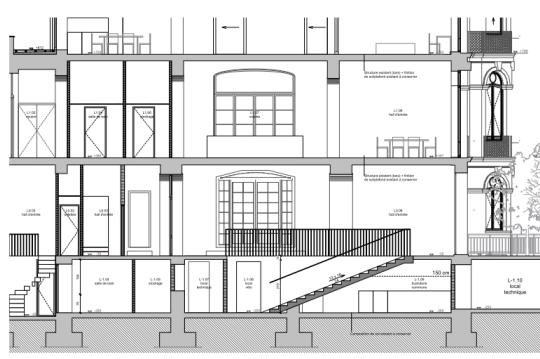
Aménagements intérieurs

En ce qui concerne les intérieurs, certains éléments patrimoniaux sont conservés et restaurés, notamment les décors des pièces du premier étage, mais les circulations se voient fortement modifiées par la nouvelle répartition des logements, accessibles par l'escalier de service. Le projet prévoit d'implanter un nouvel escalier desservant les caves et le local vélos dans l'entrée cochère, de privatiser le hall d'entrée historique (transformé en cuisine), et de diviser l'escalier d'honneur, partiellement maintenu comme élément mobilier.

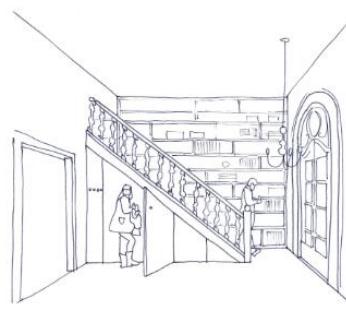
La CRMS se montre défavorable à ces interventions, qui perturbent la lisibilité du plan de cet ancien hôtel de maître, et recommande de maintenir au maximum les volumes d'origine, les circulations verticales et les décors historiques de l'immeuble.



Extrait du plan du rez-de-chaussée.



Coupe présentant le nouvel escalier implanté dans l'entrée cochère.



Situation projetée au premier étage, escalier d'honneur interrompu.

Documents extraits du dossier.

Elle préconise de **maintenir l'entrée cochère en l'état** et de trouver une autre solution pour les vélos, qui permettrait d'offrir une accessibilité de plain-pied tout en valorisant la fonction de l'entrée cochère.

Elle recommande en outre de **maintenir le hall d'entrée et l'escalier d'honneur**, qui participent pleinement à la qualité patrimoniale du bien, et se montre défavorable à la reconversion de ce dernier en élément mobilier, sans fonction circulatoire.

La Commission attire également l'attention sur les **mesures de compartimentage et de protection au feu** nécessitées par l'aménagement des logements. Celles-ci devront être adaptées à la valeur patrimoniale remarquable de l'immeuble, et permettre la préservation des décors intérieurs (portes, moulures, lambris, planchers, etc.). **Une diminution de la densité projetée contribuerait à cet objectif, permettant de mieux respecter la typologie, le style architectural du bien et ses éléments de valeur patrimoniale.**

Zone de recul

Le projet prévoit le maintien de deux emplacements de stationnement automobile en zone de recul. **La CRMS préconise de renoncer à ces emplacements, et d'opter pour un traitement paysager de la**

zone de recul (prévoir des plantations, une clôture en ferronnerie), en accord avec le contexte remarquable de l'avenue de Tervueren.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c.c.: csmets@urban.brussels ; helievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; urbanisme@etterbeek.brussels