

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry WAUTERS

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 29/06/2026

N/Réf. : BXL20817_BXL20818

761_PUN

Gest. : AA/MdR

V/Réf. : 2043-0207/09/2026-108PR

Corr DPC: Michele DI ROSA

NOVA : 04/PFU/2022320

BRUXELLES. Rue d'Accolay 15-17

(= classé comme Monument la totalité de l'immeuble sis Rue Accolay 17)

PERMIS UNIQUE: Restauration et rénovation énergétique d'un bien classé. Remplacement des vitrages existants en façade arrière par des vitrages plus performants placés dans les châssis existants. Travaux de réfection ponctuels dans les bâtiments en intérieur d'îlot par nécessité d'entretien

Demande de BUP – DPC du 27/05/2026

Avis conforme de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 27/05/2026, nous vous communiquons **l'avis conforme favorable sous conditions** émis par notre Assemblée en sa séance du 24/06/2026, concernant la demande sous rubrique.

Contexte patrimonial



L'AGRBC du 30/06/1994 classe comme monument la totalité de l'immeuble sis rue d'Accolay n. 15 à Bruxelles. L'AGRBC de la Région de Bruxelles capitale du 30/06/1994 classe comme monument la totalité de l'immeuble sis rue d'Accolay n. 17 à Bruxelles

Historique et description du bien

Pour l'historique du bien : voir l'avis de la CRMS rendu en octobre 2014 : [BXL20817 BXL20818 732 PUN Accolay 15 17 0.pdf](#)

Historique de la demande

Le bien a fait l'objet d'une précédente demande de permis unique en 2024 (réf.04/PFU/1951926), pour la restauration de la façade avant avec réfection des enduits et pose d'un enduit thermo-isolant en façade avant, l'isolation par l'extérieur de la façade arrière et des pignons et la pose de triples vitrages. Cette demande a fait l'objet d'un avis de la CRMS conforme sous conditions en séance du 28/10/2024 ([BXL20817 BXL20818 732 PUN Accolay 15 17 0.pdf](#)), à la suite duquel une demande de modification du projet a été adressée au demandeur (en vertu de l'art. 191 du CoBAT). Le demandeur a par la suite retiré sa demande et en a introduit une nouvelle qui fait l'objet du présent avis.

Analyse de la demande

Comme demandé par la CRMS dans son avis de 2024, une étude de l'impact des mesures d'améliorations énergétiques a été jointe à la présente demande. Elle porte sur l'impact des interventions énergétiques que le demandeur a décidé de maintenir, à savoir l'isolation des pignons mitoyens et du plafond du porche d'entrée cochère, ainsi que le remplacement de certains vitrages. Par rapport à la demande de 2024, la mise en œuvre d'un enduit thermo isolant en façade avant et d'une isolation par l'extérieur en façade arrière ont été abandonnées par le demandeur, et n'a dès lors pas été intégrée/chiffrée dans les calculs.

L'analyse a porté plus spécifiquement sur l'appartement n°7 situé au 1^{er} étage, choisi comme appartement représentatif, car il dispose de la plus grande superficie au sol de l'immeuble et présente, en raison de sa localisation, plusieurs parois en contact avec l'extérieur impactées par la demande de permis. Sa configuration comprend des parois de déperdition variées : mur mitoyen gauche, façade avant, façade arrière et plafond en contact avec le porche de l'entrée cochère.

L'évaluation énergétique a été menée à l'aide des logiciels PEB et Certibru-Res. Les consommations actuelles du bâtiment ont été établies sur la base des caractéristiques thermiques des parois existantes, ainsi que des systèmes de chauffage et de ventilation en place. Les gains énergétiques ont été calculés en intégrant les améliorations suivantes proposées :



extraits du dossier de demande

Façade avant et arrière : restauration

Le projet se limite désormais à une restauration et n'envisage plus la mise en œuvre d'un enduit thermo-isolant. Il respecte l'aspect du bâtiment, tant en ce qui concerne les teintes que les matériaux et la géométrie et conserve donc les éléments architecturaux tels que les bandeaux, les appuis et les ferronneries. Selon les analyses réalisées par l'IRPA en 2021, la majorité des enduits extérieurs est constituée de mortiers à base de chaux fortement hydraulique. Le projet prévoit la réparation des lacunes des enduits au moyen d'un enduit de finition fine à base de chaux NHL 3.5, suivie de l'application d'une peinture aux siloxanes. Il est également prévu de procéder au décapage, à la réparation et au nettoyage des soubassements côté rue avant leur mise en peinture.

Façades latérales en pignon : enduit et isolation

Certaines parties des murs pignons donnent sur la voie publique, les bâtiments adjacents étant en recul par rapport à l'alignement de la rue. Il est prévu d'isoler ces parois au moyen d'un système d'isolation thermique par l'extérieur sous enduit, comprenant une couche isolante en laine de roche d'une épaisseur de 8 cm. Le soubassement sera, quant à lui, traité en polystyrène expansé à haute densité. Le recouvrement sera réalisé au moyen d'un crépi de finition autonettoyant. Pour éviter la visibilité de la tranche d'isolant au droit du raccord entre les pignons et la façade avant, un recul est prévu. Le dossier mentionne par ailleurs la résolution de la problématique des graffitis sur les parties de façade visibles depuis la rue

Passage cochier : enduit et isolation

Les murs et le plafond de l'entrée cochère seront isolés au moyen d'une couche de laine de roche de 14 cm d'épaisseur, recouverte d'un enduit de finition également avec des reculs ou des amincissements là où nécessaire. Le projet précédent (2024) prévoyait une épaisseur de 14 cm d'isolant en laine de roche.

Cheminées : enduit et isolation

Les cheminées seront isolées par une couche de laine de roche et réenduites aux endroits décapés ; le métré propose en option soit l'application d'un nouveau cimentage, soit la pose d'un nouveau revêtement en ardoises (similaire à l'une des cheminées réparées du bâtiment).

Menuiseries de façade avant : restauration

Le projet prévoit la restauration des châssis de façade, dont certains ont été reproduits. Le vitrage d'un châssis attaqué par le phénomène de la fougère sera remplacé.

Façade arrière : insertion de double vitrages dans les châssis

Pour ces châssis, le remplacement des vitrages par des doubles vitrages 4+4 (valeur Ug 1) est proposé. La liaison avec la maçonnerie sera assurée par des joints souples d'étanchéité (mastic polymère hybride pour façade).

Régularisation des balcons sur la façade arrière, des plaques professionnelles et d'une caméra de surveillance en façade avant.

Ce poste est identique au dossier précédent.

Les interventions sur les bâtiments à l'arrière de la parcelle

Les travaux visent à assurer l'étanchéité des immeubles dénommés Y et Z (situés à l'arrière du n° 15, déjà transformés en 2004) et H (situé à l'arrière du n° 17, datant d'environ 1950). Il est question notamment de travaux d'étanchéité des corniches, des chéneaux et des raccords de zinguerie, ainsi que de la rénovation de certains éléments, parmi lesquels le remplacement des panneaux d'habillage des cadres de certains châssis (du bois vers de l'aluminium de même couleur que les châssis), la remise en peinture de la corniche à l'identique, l'application d'une peinture respirante aux siloxanes sur les murs et la protection des murs enterrés au moyen d'une émulsion bitumineuse.

Avis

Le projet faisant l'objet de la présente demande s'inscrit dans la continuité de la demande introduite en 2024, tout en intégrant plusieurs adaptations faisant suite à l'avis rendu par la CRMS et aux calculs réalisés. La CRMS considère que le projet s'est amélioré et s'inscrit désormais dans une approche plus respectueuse du bâti existant, sans renoncer à des améliorations énergétiques. Les modifications apportées permettent de :

- mieux respecter le comportement hygrométrique du bâtiment et son aspect patrimonial, tant en façade avant qu'en façade arrière, puisque l'isolant ne sera désormais appliqué que sur les murs pignons et dans le passage cocher, où les moulures d'origine ont déjà disparu lors d'interventions précédentes,
- mieux respecter les châssis puisqu'il s'agit d'un remplacement de vitrage plutôt que remplacement complet de châssis ;
- via les détails, réduire l'empiètement de l'isolant sur le trottoir public, mais aussi sur les façades des immeubles voisins et la visibilité de la tranche;

La CRMS rend par conséquent un avis conforme favorable sous les conditions suivantes

- Pour l'isolation du passage cocher, prévoir un recul ou une réduction de l'épaisseur au droit du raccord à la façade arrière de la même manière que c'est prévu à l'avant (mur et plafond)
- Pour la restauration de façade, effectuer des tests (décapage, nettoyage, comblement et réparations, réparation des pierres moulures, traitement de finition...), à soumettre à la dpc
- L'intégration d'un double vitrage dans les châssis n'est pas assorti d'un détail. Celui-ci devra être précisé et approuvé par la DPC, qui devra s'assurer que les interventions (choix du vitrage, ajout de casse-goutte sur les appuis de fenêtre, joints périphériques, réfection des parecloses, nouveaux nez de châssis, nouveaux sabots, nouveau seuil de fenêtre, etc.) sont appropriées d'un point de vue patrimonial et n'altère pas les caractéristiques des ouvrages e/ou la composition de la façade. Si les doubles vitrages d'épaisseur standard s'avèrent inadéquats, le recours à des doubles vitrages minces pourra être privilégié. Les valeurs U des nouveaux vitrages ne doivent pas entraîner de report de condensation sur les parois et provoquer de désordres hygrométriques. ;
- opter pour un cimentage pour le traitement des cheminées ;
- en ce qui concerne le risque de graffitis sur les murs pignons visibles depuis l'espace public, il est recommandé de prévoir un traitement de protection anti-graffiti, à tester préalablement et à entretenir régulièrement (NB : le dossier mentionne *Un appel à projet pourrait être lancé pour réaliser une fresque sur toute la superficie du pignon → ce point n'étant pas documenté, il n'est pas validé*) ;

Enfin, comme dans son précédent avis, la CRMS ne formule pas de remarque sur la régularisation des balcons en façade arrière. La présence de plaques professionnelles et d'une caméra de surveillance en façade avant, n'appellent pas de remarques particulières. Ces éléments ne portent pas atteinte à la qualité de l'élévation.

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


A. AUTENNE
Secrétaire


S. VAN ACKER
Président

c.c. à : mdirosa@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be