

**Bernard BAINES architecte**  
Rue Souveraine, 114  
1000 BRUXELLES

V/Réf : votre courrier du 10/12/2006  
N/Réf. : AVL/cc/UCL-2.22/s. 403  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : UCCLE. Avenue de l'Echevinage, 3. Maison Dotremont (arch. L. H. De Koninck).  
Projet de restauration et de rénovation.

En réponse à votre lettre du 10 décembre 2006, réceptionnée le 11 décembre, nous avons l'honneur de vous communiquer les remarques émises par notre Assemblée, en sa séance du 20 décembre 2006, concernant l'objet susmentionné.

La maison Dotremont est considérée comme le chef d'œuvre de Louis Herman De Koninck, un des principaux représentants belges de l'architecture fonctionnaliste. Elle est le premier bâtiment à avoir été classé du vivant de l'architecte en Belgique. Elle présente un bon état de conservation et n'a subi, jusqu'à présent, aucune transformation importante. La CRMS attache donc une attention particulière au respect de son authenticité.

La Commission remercie l'auteur de projet et le demandeur pour le dialogue qu'ils ont souhaité instaurer en cours d'élaboration du projet.

Les options de transformation et de restauration de la maison Dotremont sont étayées par une étude exhaustive des archives de l'architecte De Koninck et un relevé de la situation existante, qui permettent de documenter précisément l'évolution du bâti.

Les documents introduits à ce stade-ci de la réflexion comprennent :

- une étude de l'évolution du bâti à partir des archives (les sondages et analyses matérielles doivent encore être effectués)
- une analyse de la situation existante
- les plans d'origine et un relevé de la situation actuelle
- les plans de la situation projetée
- une note motivant les travaux de restauration et de rénovation projetés.

L'étude de l'évolution de bâti qui a été effectuée permet de documenter les différentes interventions qui s'y sont succédé depuis la construction (1932-1934) et la réalisation de différents éléments de mobiliers par De Koninck (1938-1939). Les deux principales modifications intervenues dans le bâtiment datent de :

- 1945: agrandissement du garage au détriment du séjour et réalisation d'un feu ouvert dans le séjour ;
- 1975: rétablissement du garage et du séjour dans leurs formes initiales, rénovation des dégagements de service, aménagement d'une cuisine au rez-de-chaussée, rénovation de la salle

de bain du premier étage, installation d'une nouvelle salle de bain au détriment d'une chambre au 2<sup>e</sup> étage, fermeture de la terrasse couverte.

## 1. TRANSFORMATIONS PROPOSEES :

Le programme prévu est celui d'une maison unifamiliale doublée d'une galerie d'art, ce qui permet de renouer avec le programme d'origine puisque la maison avait été conçue par De Koninck pour l'industriel Philippe Dotremont, possesseur d'une collection d'œuvres d'art réputée. Une série de demandes spécifiques émanant du nouveau propriétaire nécessite néanmoins différentes interventions. Les principales transformations prévues portent sur :

- la réorganisation des sous-sols afin de limiter au maximum les interventions au rez-de-chaussée dont les locaux ont un intérêt spatial exceptionnel :
  - o aménagement d'une nouvelle cuisine,
  - o fermeture de la terrasse couverte par une paroi vitrée afin de l'utiliser comme seconde salle à manger et comme espace de jeu pour les enfants,
  - o construction d'un studio d'enregistrement entre la terrasse couverte et le jardin, avec accès via un nouvel escalier, depuis la terrasse couverte,
  - o réaménagement des locaux techniques.
- l'aménagement d'un vestiaire et d'un nouveau WC au rez-de-chaussée, dans le garage actuel,
- l'enlèvement du WC situé à l'entre sol, dans le puits de lumière ; l'enlèvement du cimentage des murs de ce puits de lumière et leur peinture dans une couleur plus claire pour augmenter la luminosité intérieure,
- l'aménagement d'une chambre d'amis dans la chambre principale, au premier étage, et le rétablissement du dispositif originel entre la salle de bain et la lingerie,
- le rétablissement du dispositif du lavabo dans le placard d'une des deux chambres d'enfant du premier étage
- l'aménagement de la chambre principale au deuxième étage et la transformation de l'actuelle salle de bain.
- le déplacement de la paroi séparant la chambre du 2<sup>e</sup> étage de la toiture terrasse, le rétablissement du puits de lumière ventilé et le réaménagement de la toiture terrasse.

Après avoir visité la maison et examiné minutieusement l'avant projet, la commission émet une série de remarques sur le principe des interventions proposées.

### 1. Rez-de-chaussée :

**La Commission émet un avis favorable sur l'enlèvement du WC du puits de lumière et son réaménagement dans le garage.** En effet, et bien qu'elle date de l'origine, la localisation du WC dans le puits de lumière présente des inconvénients tant du point de vue de l'usage que de la lisibilité des espaces les plus significatifs de la maison. En effet, le bâti du WC se détache comme une grande ombre sur la vaste paroi en briques de verres translucides de la salle à manger au rez-de-chaussée et de la galerie au premier étage. Or, cette paroi constitue un des événements essentiels de la salle à manger et du grand volume central qui se déploie sur deux niveaux. Par ailleurs, la porte d'accès du wc est située au premier palier de l'escalier qui prend son départ dans la salle à manger . La proximité de la porte et de cette pièce est suffisamment importante que pour être désagréable. Ces éléments, ajoutés au fait que la faible largeur du garage interdit son usage par les véhicules actuels et que le propriétaire souhaite que le WC soit accessible aux personnes à mobilité réduite, plaident pour que la CRMS réponde favorablement à cette demande précise. Elle estime toutefois que le réaménagement proposé pour le garage doit être digne de la conception subtile de la maison tout entière, ce qui n'est pas le cas de la proposition actuelle. Elle demande

de poursuivre la réflexion sur cette partie du projet et de traiter la liaison entre l'ancien garage et le hall d'entrée sans altérer la lecture des volumes et des pleins qui en font la qualité.

La CRMS n'émet pas d'objection quant à la mise en place éventuelle d'un éclairage diffus dans puits de lumière. Elle est toutefois plus réservée quant à l'option de remplacer l'enduit cimenté qui recouvre les parois par un nouvel enduit minéral de couleur claire et réfléchissante. Elle demande de mieux documenter ce point.

## 2. Premier et deuxième étages :

***La Commission se prononce favorablement sur les interventions prévues au premier et au deuxième étages pour autant qu'elles se fassent dans le respect des dispositions originelles.***

Au premier étage, la transformation de la chambre des parents en chambre d'amis ne suppose pas de modification. La paroi entre la salle de bain et la lingerie sera rétablie, ainsi que le lavabo caché dans le placard de la seconde chambre des enfants.

Au second étage, le local le plus vaste accueillera dorénavant la chambre des parents. La CRMS s'interroge sur la pertinence du parti qui consiste à transformer ce qui était à l'origine une simple terrasse couverte en la pièce la plus intime de la maison. Elle ne s'y oppose pas pour autant que la solution proposée permette de conserver, sans les dénaturer, les éléments d'origine qui font le principal intérêt de cet espace: le grand châssis à rue et la toiture en béton recouverte de cuivre. Elle observe toutefois que les conséquences de ce parti sur la conservation de ces éléments risquent d'être importantes et ne sont pas documentées à l'heure actuelle (isolation ?). Elle s'interroge sur la faisabilité réelle de cette option et attire d'emblée l'attention de l'auteur de projet sur ce problème.

La CRMS accepte le rétablissement de la ventilation naturelle du puits de lumière, ce qui nécessite le déplacement de la paroi vitrée séparant la future chambre de la toiture terrasse. En effet, à l'origine, le puits de lumière permettait non seulement d'éclairer le plafond de la bibliothèque située sur la galerie du premier étage, mais aussi de ventiler une des chambres d'enfant sans ouvrir les fenêtres donnant sur la rue. La fermeture de la toiture couverte a condamné ce dernier usage que l'on voudrait restaurer. La CRMS en encourage le principe. L'emplacement exact de la nouvelle paroi, son traitement architectural précis et le réaménagement de la toiture terrasse doivent toutefois faire l'objet d'une étude et d'un projet précis. On en profitera également pour mieux documenter la situation d'origine de la toiture terrasse, notamment à l'aide de sondages.

## 3. Sous-sol

***Si la Commission accepte la réappropriation des différents locaux techniques, elle se prononce défavorablement sur le principe même de la fermeture de la terrasse couverte ainsi que sur la construction d'un studio d'enregistrement entre la terrasse couverte de la cave et le jardin.***

Elle observe, en effet, que le concept même de terrasse couverte constitue – au même titre que les puits de lumière - une des caractéristiques essentielles de la maison Dotremont. Tant la terrasse couverte du deuxième étage que celle située entre le sous-sol et le jardin ont fait l'objet d'un effort architectural tout particulier. Celle du dessus, sous forme d'un voile mince en béton armé courbe, venant élégamment couronner la travée droite de la façade à rue. Celle du sous-sol, par le biais d'un espace très architecturé, aux façades étudiées, dont les arrêtes sont relevées par une ciselure manuelle raffinée. Le talent de De Koninck s'est concentré dans la création d'un vaste espace de transition entre parties habitables du sous-sol et jardin, où le jeu des différentes terrasses et l'escalier aux marches ajourées en béton prend tout son sens. A travers ce dispositif unique, De Koninck bat en brèche la typologie de la cour anglaise au profit d'une dilatation de l'espace qui fuit vers le jardin. Cet aménagement exceptionnel mérite d'autant plus d'être conservé que la terrasse couverte du deuxième étage n'existe plus. Par ailleurs, cet espace est sain, bien éclairé et sans problème d'humidité. Il accueillera donc les jeux d'enfants comme le souhaite le

propriétaire, mais en plein air. Par ailleurs, le sous-sol présente suffisamment de locaux de qualité que pour y aménager une salle à manger de belle dimension (par exemple dans la pièce multimédia située en façade arrière).

La construction de nouveaux espaces à l'arrière, dans le talus situé entre la terrasse couverte et le jardin, suppose de nombreux démontages (escaliers, terrasses et dispositif construit actuel non documenté) ainsi qu'une intervention importante sur le plan constructif à un endroit où la maison présente des problèmes de stabilité - et ce dans un mauvais sol, et qui a nécessité la mise en place d'un mode de fondation particulier.

***L'ensemble de ces considérations concourt à la conservation et à la restauration des éléments existants qui sont atypiques et de grande qualité.***

## **2. RESTAURATION :**

Dans l'état où la demande est introduite aujourd'hui, le projet porte davantage sur la possibilité de réaliser des transformations que sur la restauration de la maison. Une série d'études est cependant prévue afin de préciser les interventions destinées à assurer sa bonne conservation :

- le relevé détaillé et analyse des bétons (composition, granulométrie, traitements de finition, analyse structurelle, ...),
- le relevé détaillé des châssis métalliques afin de définir les stratégies de restauration,
- l'étude stratigraphique de différents éléments significatifs de la maison,
- des sondages à réaliser en toiture pour documenter la situation originelle.

La CRMS encourage la réalisation de ces différentes études, l'interprétation de leurs conclusions, l'établissement d'un diagnostic précis des pathologies rencontrées et, partant, le choix d'interventions motivées et respectueuses des propriétés des différents matériaux ainsi que des relations qu'ils entretiennent entre eux. Pour ce qui concerne la réflexion sur la « peau extérieure », par exemple, la Commission observe que le remplacement des vitrages est envisagé pour améliorer les performances acoustique et thermique des façades. Elle attire d'ores et déjà l'attention de l'auteur de projet sur le fait que la condensation qui se concentre aujourd'hui sur les simples vitrages risque de se localiser sur les autres parois froides de la maison (les châssis en acier, les murs de façade, les toitures-terrasses, le sol des caves, ...) d'avoir des conséquences néfastes sur la santé des occupants et sur l'hygiène de la construction. La préservation de l'équilibre global du bâti fait nécessairement partie de la stratégie de conservation des bâtiments anciens, a fortiori s'ils sont protégés.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

Copies à : A.A.T.L. – D.M.S. / A.A.T.L. – D.U.