

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
**Monsieur A. GOFFART, Directeur**  
*A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme*  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : 09/PFU/176915  
N/réf. : AVL/CC/XL-2.33 /s. 405  
Annexes : 1 dossier + 19 plans et 11 A3

Bruxelles, le

complément d'information

+

Monsieur le Directeur,

Objet : IXELLES. Avenue Général De Gaulle, 39 (architecte E. Blérot).  
Projet de transformation et de restauration.

**Demande de permis unique**

*(Dossier traité par S. Buelinckx et F. Timmermans à la D.U. et par G. Conde-Reis à la D.M.S.)*

En réponse à votre courrier du 25 octobre 2006, sous référence, reçu le 31 octobre 2006, et suite à l'examen du complément d'information demandé en séance du 22 novembre 2006, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 24 janvier 2007 concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la réaffectation en maison unifamiliale, la transformation et la restauration d'une maison de maître construite en 1904 par l'architecte E. Blérot et classée comme monument pour totalité par A.G du 30 mars 1989.

Interrogée, pour avis préalable, sur le projet de transformation en sa séance du 10 mai 2006, la Commission avait émis une série de remarques, de réserves et de recommandations sur différentes options de cette partie du projet ainsi que des conseils sur le volet restauration qu'il restait encore à introduire.

La Commission se réjouit de constater qu'une série de ses remarques et recommandations ont été prises en compte dans le dossier de transformation/restauration introduit pour avis conforme et examiné en sa séance du 22 novembre 2006, notamment en ce qui concerne l'allègement du programme.

L'absence de certaines informations concernant l'ascenseur ainsi que la dalle de béton du sous-sol ne lui ont cependant pas permis de se prononcer définitivement sur le projet et, en vertu des dispositions de l'article 177, §2 du Cobat, un complément d'information a été demandé à l'auteur de projet sur ces points. A l'examen, en séance du 24 janvier 2007, des nouveaux documents transmis, la Commission a pu émettre son avis conforme définitif. Elle s'est prononcée favorablement sur le projet sous un certain nombre de réserves, détaillées ci-dessous.

## **I. Transformation**

Dans le cadre de la reconversion du bâtiment en habitation unifamiliale, le projet prévoit la démolition de toutes les parois tardives qui avaient permis de segmenter la maison en plusieurs appartements dans les années 50 ainsi que des faux plafonds qui leur sont contemporains.

La Commission se réjouit du retour du bien à son affectation d'origine en même temps que de la restitution des espaces dans leur volumétrie initiale, notamment au niveau du magnifique escalier central.

Par ailleurs, le programme a été revu à la baisse par rapport aux intentions d'origine: le maître d'œuvre renonce à aménager un deuxième niveau de sous-sol jugé périlleux par la CRMS sur le plan de la stabilité de la maison. Il renonce également aux installations hammam et pièces d'eau prévues initialement et qui laissaient craindre des problèmes préjudiciables pour la bonne conservation de la maison.

Le second rang de velux prévu en haut du pan avant de la toiture a également pu être supprimé en réinstallant, à cet endroit, un grenier à la place de la salle de bain prévue initialement, ce qui est positif (même si les combles restent encore fort densément occupés).

A côté de ces amendements positifs du projet, la Commission estime que certaines interventions sont inopportunes et doivent être abandonnées ou amendées, dans l'intérêt tant de la stabilité structurelle du bâtiment que de son intégrité patrimoniale. En plus des remarques de la DMS sur le cahier des charges, qu'elle reprend dans leur ensemble, elle émet donc les réserves suivantes sur le projet.

### **1. Ascenseur**

L'aménagement du nouvel ascenseur entre les niveaux -1 à +3, à l'emplacement de l'ancien monte-plats (allant du -1 au +2), demeure l'intervention la plus problématique et regrettable du projet.

Il apparaît en effet, dans le dossier, qu'en raison de contraintes spatiales et techniques, l'ouverture des portes de l'ascenseur ne pourra s'effectuer latéralement, comme demandé par la CRMS, mais frontalement, face à la très belle cage d'escalier octogonale qui constitue l'événement le plus exceptionnel de la maison.

Cette contrainte réclame qu'une solution probante et acceptable soit apportée au traitement de la paroi destinée à dissimuler le volume de l'ascenseur, en même temps que les nouveaux sanitaires et cagibis qui sont créés à côté de celui-ci, sur chaque palier. En effet, si l'ouverture latérale de l'ascenseur permettait le placement, sur chaque palier, d'une simple paroi neutre s'apparentant à un mur, son ouverture frontale conjointement à la présence de nouveaux petits locaux contigus, réclament d'y placer plusieurs portes d'accès, à chaque étage, face à la cage d'escalier.

Se posent dès lors plusieurs questions quant à la quantité accrue de portes sur chacun des paliers, leur hiérarchie (problèmes de proportions et de dimensions par rapport aux autres portes donnant accès à des locaux plus importants dans leur fonction), leur traitement (modèle), etc.

A cet égard, la Commission estime que le complément d'information fourni sur le traitement de ces parois n'est, à ce stade, pas satisfaisant et devrait continuer à faire l'objet d'une réflexion plus poussée. En effet, plusieurs problèmes continuent de se poser dans la proposition actuelle :

- dans le hall du rez-de-chaussée, une double porte à miroirs est récupérée et replacée à son emplacement supposé d'origine (ancienne porte de l'office) pour fermer le vestiaire à gauche tandis qu'un 3<sup>ème</sup> battant isolé est ajouté à droite pour donner accès à l'ascenseur.

Outre la surabondance de portes qui découle de ce parti (les 3 pans de mur de gauche du hall ne sont plus constitués que de portes - 8 au total), la Commission observe que les dimensions de cette 3<sup>ème</sup> porte, calquées sur celles de la double porte d'origine, ne conviennent pas pour des battants isolés (disproportions) mais uniquement pour des portes groupées. Bien que cette solution ait le mérite de réintégrer un élément d'origine (est-on sûr qu'il s'agit de la porte de l'office ?), elle n'est pourtant pas satisfaisante en l'état et une solution plus harmonieuse doit être recherchée pour le traitement du hall :

. Soit n'utiliser que les deux battants de la porte d'origine afin de limiter le nombre de portes : un battant pour le vestiaire et l'autre pour l'ascenseur. Cette solution semble difficile à mettre en pratique sans que l'on soit contraint de séparer les deux battants – ce qui réintroduit le problème de disproportion pour chacun des battants isolés. Cette option semble donc difficile à mettre en œuvre.

. Soit, ne pas réutiliser cette double porte d'origine mais créer deux nouvelles portes, plus neutres et de plus petites dimensions afin d'obtenir des éléments correctement proportionnés et convenant mieux à la hiérarchie des fonctions (distinction entre les portes existantes, plus imposantes, donnant accès aux belles pièces de vie et celles, moins travaillées, fermant des espaces utilitaires). Le traitement de ces portes pourra s'inspirer de la typologie des portes de Blérot les plus simples ou se fonder dans la paroi.

- Le problème de surabondance des portes se pose également sur le palier du 1<sup>er</sup> étage où l'ajout de 3 portes donnant accès à la desserte, au nouveau WC et à l'ascenseur entraîne une surcharge peu heureuse. Une solution plus harmonieuse et adéquate doit également être trouvée à cet étage.

**Pour conclure ce point, la Commission demande à l'auteur de projet de continuer à chercher, en collaboration avec la DMS si nécessaire, une solution plus acceptable en ce qui concerne le traitement des paliers. En tout état de cause, elle demande que le nombre de portes soit réduit au minimum et que plusieurs types de traitement soient proposés afin de pouvoir choisir la solution la mieux adaptée :**

- **soit un traitement « invisible » comme proposé dans le complément d'information (des détails d'exécutions très précis devront être fournis pour permettre de juger de la qualité de la mise en œuvre et de l'efficacité esthétique de cette option ;**
- **soit un traitement s'inspirant des portes de Blérot les plus simples de la maison.**

**Les différentes propositions devront être soumises à la DMS qui optera, in fine, pour la solution la plus appropriée. Elles seront également envoyées à la CRMS pour information.**

Pour ce qui est de la structure de l'ascenseur, la Commission observe qu'elle n'est plus prévue en béton comme initialement mais en briques pleines de terre cuite pour la trémie et en béton pour les fondations. La Commission approuve cette solution à condition de **prévoir des joints en mortier bâtard pour la maçonnerie de la trémie.**

## **2. Sous-sol**

### **a) Monte-charge de la cave à vin**

Dans la nouvelle mouture du projet (absence d'un second sous-sol), la cave à vin est localisée à l'emplacement de l'ancienne cave à charbon, sous le perron et un petit monte-charge est prévu entre la cave à vin à l'ancienne entrée de service au -1.

**A l'instar de la DMS, la CRMS est défavorable à cette intervention, entraînant des modifications des fondations en sous-œuvre à cet endroit, ce qu'elle déconseille vivement.**

### **b) Réaménagement de la cuisine-cave**

La transformation du sous-sol côté jardin en vue d'y installer la cuisine avec aménagement d'une cour anglaise est inchangée par rapport à la version précédente et n'appelle **pas de remarque particulière de la part de la CRMS, si ce n'est la démolition du mur porteur séparant la cuisine (1.11) et la réserve (1.10)** pour l'installation, quelques cm plus loin, d'une nouvelle paroi dotée d'un vitrail récupéré. **La Commission demande de renoncer à cette option qu'elle estime inopportune sur le plan de la stabilité.**

D'autre part, la Commission estime que l'incorporation d'une série importante d'éléments décoratifs de récupération, Art déco et éclectique (dont le vitrail mentionné ci-dessus), ne correspond pas au statut de ce niveau de la maison et risque d'introduire une certaine confusion dans la hiérarchie des espaces et des fonctions. **Elle demande donc de limiter autant que possible l'introduction de ces éléments hétérogènes et peu adaptés au contexte.**

**Enfin, la création des deux feux ouverts en cave est également discutable**, notamment pour celui situé dans le local 1.12 qui n'est pas directement superposé à un conduit existant. La Commission demande à la DMS de vérifier l'opportunité de ces interventions.

### **c) Dalles de sol**

La Commission a demandé un complément d'information relatif au placement de la nouvelle dalle de sol en béton armé de 12 cm d'épaisseur sur une base de sable stabilité de 15 cm prévue au niveau du sous-sol.

Le complément n'explique malheureusement pas ce qui réclame le placement d'une dalle plutôt que d'une simple chape beaucoup plus mince. Quoi qu'il en soit, **la Commission ne s'oppose pas à cette intervention si elle s'avère justifiée – ce qu'elle demande à la DMS de vérifier – et que sa mise en œuvre n'entraîne aucune modification au niveau des portes et baies existantes, comme l'affirme l'auteur de projet.**

## **II. Restauration**

Le projet prévoit la restauration de la façade avant, y-compris les châssis et les ferronneries ainsi que la restauration des finitions d'origine des beaux espaces intérieurs dont le lincrusta du hall d'entrée et de la cage d'escalier. A cette fin, des sondages stratigraphiques ont été effectués en façade avant et arrière ainsi qu'au niveau du bel étage afin de déterminer la nature et les teintes des peintures et enduits concernant les ferronneries, les menuiseries ainsi que les parois murales.

La Commission est globalement favorable au projet de restauration. Elle souhaite néanmoins apporter les réserves et précisions suivantes.

### **1. Option pour la restauration des châssis et de la corniche**

Pour ce qui est des menuiseries de la façade avant, le CdC stipule que « les châssis seront poncés et grattés manuellement puis traités afin d'être en état de recevoir une finition identique à celle d'origine et selon les sondages stratigraphiques : vernis, teinture ou peinture à l'huile ou identique à l'existant (peinture) ». Or, l'étude stratigraphique a révélé que les châssis étaient initialement nus et recouverts d'une simple couche de vernis.

Par ailleurs, la Commission rappelle que les châssis ont fait l'objet, en même temps que la façade et les ferronneries extérieures, de travaux d'entretien en 1995 et ont, à cette occasion, été repeints en blanc. Dans l'avis qu'elle a émis à ce propos, en date du 23/10/1995, elle regrettait que le ton des peintures ait alors été déterminé en fonction de la couleur existante et elle n'acceptait cette solution que dans la mesure où il s'agissait d'un simple entretien. Elle affirmait également que si le travail de peinture avait exigé l'enlèvement des couches antérieures, elle aurait demandé une étude pour déterminer la teinte d'origine et son respect.

***La Commission réitère donc aujourd'hui ses propos et sa position en ce qui concerne la restauration des châssis. Elle encourage donc l'auteur de projet à revenir à la finition d'origine, à savoir un simple vernis, après avoir décapé manuellement, comme proposé, les couches picturales existantes.***

Bien que ce traitement introduira une différence chromatique avec les châssis du n°38, toujours peints en blanc, elle estime qu'un retour à la situation d'origine est souhaitable même si elle doit se faire au prix de ce désagrément esthétique qui ne devrait être que temporaire – le temps que les propriétaires de la maison mitoyenne reviennent eux aussi à la situation d'origine lors d'une prochaine campagne de remise en état de leurs menuiseries extérieures.

En ce qui concerne la corniche, la Commission note qu'elle était inaccessible au moment de l'étude stratigraphique relative aux châssis et qu'elle n'a donc pas pu être sondée. Un examen, aux lunettes loupes, d'une écaille prélevée sur la corniche supérieure a cependant permis d'identifier cette même couleur gris beige que l'on retrouve sur les boiseries de la porte du jardin. Cela étant, la Commission souhaite que des sondages permettant d'identifier précisément la finition d'origine de la corniche soient effectués dès que les échafaudages seront placés sur la façade, la rendant accessible. ***Les conclusions du sondage et l'option de restauration envisagée en conséquence devront être soumis à la DMS pour approbation et communiqués à la CRMS pour information.***

### **2. Option pour la restauration du lincrusta**

Un même papier peint Lincrusta a été appliqué dans le vestibule, le hall et la cage d'escalier et une frise a été également apposée dans le vestibule et la cage d'escalier. Les nombreux surpeints et l'usure ont cependant entraîné une importante perte de lisibilité du motif ainsi que de nombreuses lacunes, surtout dans la cage d'escalier ainsi que sur les paliers où il a presque entièrement disparu.

Une restauration des papiers peints n'est dès lors envisageable qu'au niveau du vestibule où l'état de conservation du papier et la superficie restreinte à traiter rend possible le fastidieux travail de décapage à la spatule et au scalpel ainsi qu'un indispensable travail de retouche consécutif.

Il n'en va pas de même pour les autres zones concernées notamment la cage d'escalier étant donné la très forte altération du papier peint à ces endroits, l'importante superficie couverte et les problèmes d'accessibilité de certaines surfaces. A ces endroits, le papier peint existant devra être déposé et remplacé par un nouveau Lincrusta, similaire à celui d'origine.

Une firme anglaise spécialisée dans le Lincrusta a retrouvé le motif dans ses catalogues et pourrait donc en produire s'il faut remplacer certaines zones. Cette opération serait néanmoins très coûteuse étant donné que ce Lincrusta n'est actuellement plus en production.

***Afin d'arriver à un compromis équilibré entre coût financier et authenticité patrimoniale, la CRMS opte pour la proposition de la DMS de ne restaurer le lincrusta qu'au niveau du vestibule et de remplacer celui de la cage d'escalier par un nouveau Lincrusta, le plus similaire possible à celui d'origine, toujours actuellement en production et donc disponible sur le marché à un prix abordable.***

***Les teintes de finition devront par contre être identiques à celles d'origine sur l'ensemble du vestibule et de la cage d'escalier (blanc crème et un bleu marine selon les résultats des sondages).***

### **III. Cahier des charges**

***La Commission reprend la quasi totalité des remarques de la DMS sur le cahier des charges, à savoir :***

#### **1. Restauration des Pierres**

- La pierre blanche doit impérativement être identifiée afin de déterminer plus exactement son traitement et notamment l'application d'un consolidant au silicate d'éthyle sur les parties fragiles. Le CdC devra donc prévoir cette intervention.
- Pour préserver la pierre de France de la façade, il est proposé de la nettoyer selon la technique dite à la vapeur saturée humide (la vapeur sèche étant interdite ainsi que la pulvérisation combinée d'eau à basse pression – CdC p.48). Dans un second temps, si certaines parties restent trop contrastées, et présentent des ombres, on pourra procéder ponctuellement à un léger hydrosablage – cette technique ne devrait pas poser de problèmes sur les surfaces enduites ou en pierre bleue. De manière générale, il y a confusion entre hydro-gommage, grésage hydropneumatique et microsablage. Toutes ces techniques sont, en réalité, identiques et consistent à projeter un granulats combiné à de l'eau à haute pression. L'important sera de procéder à des essais sur place avec différentes pressions et différents types de granulats afin de choisir la technique la mieux appropriée.
- Le remplacement des pierres ne doit s'effectuer qu'en dernier recours pour les pierres trop altérées formant des cavités importantes dans le plan de mur (problèmes de stagnation d'eau). Dans ce cas, les pierres de remplacement devront provenir de la même carrière que celles d'origine. Un plan définissant les interventions prévues (CdC p. 107 et suiv.) sur toute la façade devra être présenté à la DMS pour accord après la pose des échafaudages.
- Les tiges en inox 18/8 proposées pour les ancrages (CdC p. 109) ne sont pas adaptées si l'on considère les coefficients de dilatation thermique et d'élasticité de l'inox. Il convient d'utiliser plutôt d'utiliser de la fibre de carbone ou du titane.
- la résine polyuréthane (CdC p.109) est à proscrire pour les mêmes raisons (dilatation) et sera remplacée par un mortier similaire à celui décrit p. 107 (minéral).
- Le mortier de rejointoiement (CdC p.109) sera composé de chaux aérienne.
- Un hydrofuge à base de silane (CdC p.163) sera préféré parmi les différents produits proposés dans le CdC car le nombre de molécules composantes est relativement peu élevé. Le produit employé devra être agréé par le CSTC ou l'IRPA.

#### **2. Enduits**

- Pour ce qui est des enduits extérieurs, ceux-ci seront réparés à l'aide d'enduits de même type à la chaux aérienne (et non hydraulique CdC p. 54). Le tissu d'armature est à proscrire. Le stucanet est à proscrire pour le porche d'entrée (CdC p. 132).
- en ce qui concerne les enduits et plafonnages intérieurs, il faut préciser que l'on entend par « faux plafond », les plafonds ajoutés après la construction d'origine et qui sont suspendus aux plafonds à la chaux. Ces derniers seront systématiquement conservés et restaurés (CdC p.33).

#### **3. Toiture**

- Aucune toiture ne sera démolie en totalité (CdC p.72) ; elles feront toutes l'objet d'une restauration adaptée et ponctuelle.
- Ne seront démolies que les cheminées (CdC p.31) dont la stabilité est menacée de manière probante. Leur démontage s'effectuera alors avec le plus grand soin afin de récupérer les briques

d'origine. Les briques seront, après démontage, délicatement nettoyées de leur surplus de mortier et stockées temporairement dans un endroit approprié à leur conservation pour être réutilisées lors du remontage des cheminées.

- Aucune cheminée ne sera agrandie pour permettre l'adaptation à des feux ouverts (CdC p.74).
- L'étanchéité bitumeuse n'est acceptée que pour les toitures-terrasses rendues accessibles. Les toitures plates seront en général recouvertes de zinc à tasseaux.

#### 4. Menuiseries extérieures

- Les réparations se feront à l'aide de boiseries de même essence que celle d'origine et seront aussi limitées que possible.
- Un verre feuilleté anti-effraction (CdC p.81) ne doit pas être placé en façade avant et ne pourra en aucune manière remplacer des verres structurés ou étirés. Les volets et grilles existants (CdC p.84) devraient suffire à préserver le bâtiment. Les châssis ne doivent pas être adaptés à des modifications de vitrage. Le double vitrage (CdC p.205 et suiv.) est à proscrire.
- Les mastics seront de type traditionnel et à base d'huile de lin. Ils ne seront pas teintés dans la masse mais suffisamment vernis que pour se confondre avec les boiseries.
- La mise en vernis des menuiseries selon la situation d'origine (voir étude stratigraphique et CdC p.147) ne doit pas se faire sans omettre de peindre préalablement les nouveaux mastics afin de les uniformiser au bois apparent. Les bois vernis doivent être traités sur place pour présenter une teinte homogène (certaines parties seront donc retouchées)
- Les mastics périphériques entre châssis et murs seront à base de chaux

#### 5. Menuiseries intérieures

- Les menuiseries intérieures, à l'exception des portes, ne seront pas démontées mais restaurées sur place (CdC p.46).
- Pour le détail de la cloison et des portes séparant l'ascenseur et les nouveaux sanitaires des paliers de la cage d'escalier, cf. ci-dessus point I. 1. Ascenseur.

#### 6. Planchers et parquets

- Les planchers ne seront pas démontés ; seules des réparations ponctuelles et des restaurations sont acceptées. Les pentes observées, fréquentes dans les bâtiments anciens, seront tolérées.
- Il est prévu de poncer mécaniquement les parquets au rez-de-chaussée et dans le salon. La technique de ponçage doit rester assez douce et être approuvée en cours de chantier. La finition des planchers devra s'harmoniser avec le reste du décor, compte-tenu du fait qu'ils ne seront plus couverts de tapis orientaux ou linoléum comme c'était le cas à l'origine.

#### 7. Mosaïque

- En aucune manière la mosaïque ne sera nettoyée à haute pression (CdC p.48). Elle pourra, pour la finition, être légèrement poncée et traitée à l'eau savonneuse ; sa finition ne devra pas être trop polie ni brillante.

#### 8. Peintures

- Le retour aux finitions d'origine doit être privilégié pour toutes les finitions, au rez et dans la cage d'escalier. Le glacis sera préféré au vernis pour les intérieurs (glacis ocre clair sur fond clair).
- La dernière couche de peinture est toujours à appliquer à la brosse, manuellement.
- Les ferronneries sont actuellement recouvertes d'une peinture gris-métallisé qui a été appliquée assez récemment, alors que les ferronneries étaient déjà dans un état de conservation critique : actuellement, l'aspect de ces ferronneries est boursoufflé et l'aspect lisse et tendu que devait avoir leur surface à l'origine a disparu. Un traitement de restauration/conservation de ces ferronneries s'impose. Les sondages ont permis d'identifier la couleur d'origine : une peinture gris anthracite d'aspect lisse et scintillant qui semble vouloir imiter le métal. La peinture à appliquer sur ces ferronneries devra donc être constituée d'une peinture métallisée contenant des paillettes de métal et similaire à celle d'origine (type ferrite, voir étude stratigraphique). Il en va de même pour les radiateurs en fonte.
- La variante de la peinture à l'huile de lin et faux marbres (CdC p.160 et 163) sera retenue pour la mise en peinture des salons du rez-de-chaussée.
- Quelles que soient les finitions, elles seront toutes satinées et non brillantes.

### 9. Chauffage et climatisation

- Tous les radiateurs en fonte de la maison seront réinstallés à leur emplacement d'origine et raccordé au réseau de chauffage. Les nouveaux radiateurs en fonte seront d'un modèle sobre et sans décor faux vieux (CdC p. 172).
- Le conditionnement d'air et l'installation d'une ventilation (CdC p.174 et suiv.) ne sont acceptés que pour autant qu'ils n'entraînent aucune saignée ou ouverture de plancher.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

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