

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-  
CAPITALE

**Mme Marie-Jeanne HEYVAERT**  
Fonctionnaire délégué  
Direction l'Urbanisme – A.A.T.L.  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/Réf. : 19 PFU/225515 (DU)

SD/2286-0045/01/2008-251PR (DMS)

N/Réf. : GM/WSP20076.460

Annexe : 1 dossier + complément d'information en 4 exemplaires

Bruxelles, le

Madame la Fonctionnaire déléguée,

Concerne : WOLUWE-SAINT-PIERRE. Avenue de Tervueren, 292 / Avenue du Val d'Or, 2. Réaffectation en restaurant et rénovation/restauration. Avis conforme de la CRMS  
*Dossier traité par Mme O. MAROUATEFF (DU) et M. S. DUQUESNE (DMS)*

En réponse à votre lettre du 30 avril 2009, réceptionnée le 6 mai 2009, et après avoir examiné le complément d'information demandé en séance du 20 avril 2005 et reçu le 22 juillet 2009, notre Assemblée a émis, en sa séance du 5 août 2009, **un avis conforme favorable sous réserve** concernant l'objet susmentionné.

Le complément introduit par l'auteur de projet, suite à la demande de la CRMS du 14/05/09, répond à une grande partie des questions et remarques qu'elle avait formulées, aussi bien pour ce qui concerne les parties classées que pour ce qui concerne les parties non-classées. Les nouveaux documents graphiques qui ont été fournis (plans de la situation existante, des démolitions et du projet à la même échelle, ainsi que les plans du permis de bâtir d'origine) sont beaucoup plus complets et précis. Un bordereau des châssis existants a été ajouté au dossier indiquant pour chacun des éléments les interventions prévues, tout comme les précisions demandées quant à l'étendue et la nature les traitements de restauration. Enfin, les plans ont été modifiés sur plusieurs points de manière à intégrer certaines remarques de la CRMS (reconstitution de la pergola, aménagement du premier étage).

Un nombre de questions, en générale d'ordre technique, restent cependant encore à résoudre au stade actuel du dossier. Dans ce cadre, l'auteur de projet s'engage à soumettre les documents manquants (notamment le cahier des charges techniques ainsi que le métré) à l'approbation préalable de la DMS. De manière générale, la Direction sera étroitement liée au chantier et associée à toutes les décisions qui devront encore être prises avant ou pendant les travaux. A ces conditions et compte tenu de l'abandon et de la dégradation avancée du bâtiment, qui est vide depuis de nombreuses années, ainsi que des difficultés qu'il a connues pour être réaffecté, la **CRMS émet un avis conforme favorable sous d'importantes réserves qui portent sur les aspects suivants.**

## Interventions sur les parties classées

### Façades et toitures

#### Restitution de la Pergola

Pour ce qui concerne les interventions sur les façades classées, le projet a été modifié suite à la demande de complément de la CRMS. La modification principale porte sur la reconstitution de la pergola d'origine qui avait été transformée ultérieurement en un local fermé et, par la suite, démolie pour des raisons de sécurité avant le classement. **La Commission souscrit au principe de reconstituer la pergola qui faisait à l'origine la transition entre la façade arrière et le jardin. Elle demande toutefois de documenter davantage cet élément et de soumettre les détails d'exécution de cette intervention à l'approbation préalable de la DMS.**

#### Restauration et remplacement des châssis

Un bordereau des châssis existants a été fourni indiquant les éléments d'origine et ceux qui ont été remplacés par des châssis standards en aluminium. La proposition consiste à restaurer les châssis d'origine, tout en les équipant de double vitrage, et à remplacer les châssis en aluminium par des nouveaux modèles en acier s'inspirant de ceux d'origine (châssis à double vitrage sans coupure thermique). Un détail de principe de ces nouveaux châssis a été joint au dossier. **La Commission accepte le principe de l'intervention au niveau des châssis. Elle demande toutefois de soumettre les détails d'exécution de tous les nouveaux châssis à l'approbation préalable de la DMS ainsi que les précisions quant à la restauration des châssis à maintenir et la pose du double vitrage dans ces châssis. Cette dernière intervention ne pourra entraîner aucune modification significative des profils d'origine. Enfin, la CRMS demande de procéder à un sondage stratigraphique pour déterminer la teinte exacte des châssis d'origine. Les conclusions de ces sondages seront également soumises à l'approbation préalable de la DMS.**

Pour ce qui concerne la nouvelle porte de garage, deux nouvelles variantes ont été présentées pour remplacer la porte existante en PVC. La variante 2 consiste dispositif divisé en trois parties qui s'inspire de la porte de la maison 180 Avenue Franklin Roosevelt (anc. avenue des Nations) tout en reproduisant la ferronnerie de la porte de service de la villa Fauquet. **La Commission approuve cette proposition mais demande de documenter soigneusement la porte de garage qui sert d'exemple et de soumettre les détails d'exécution à l'approbation préalable de la DMS.**

#### Remplacement des lanterneaux

En raison de l'état précaire du bâtiment, l'auteur de projet n'a pas pu procéder à un relevé précis des lanterneaux existants. Vu depuis l'intérieur, il s'avère qu'il s'agit d'une structure en bois recouverte de tôle ondulée sans intérêt particulier. L'auteur de projet se réfère aux plans d'origine, qui renseignent un « lanterneau en verre métallique » pour proposer leur **remplacement par une structure en acier**. **La Commission peut souscrire à ce principe tout en demandant que les dimensions, telles que renseignées sur la coupe d'origine, soient soigneusement respectées. Les détails d'exécution des nouveaux lanterneaux doivent encore être soumis à l'approbation préalable de la DMS.** L'auteur de projet pourra utilement s'inspirer d'autres structures du même architecte. **En outre, le contre-lanterneau d'origine doit être soigneusement restauré.**

#### Restauration du parement

- Les techniques de nettoyage ont été précisées en fonction des différents supports. **La Commission en accepte le principe mais demande que des essais préalables, à réaliser sur**

**chacun des supports à des endroits peu visibles, soient soumis à l'approbation préalable de la DMS.**

Pour ce qui concerne la réparation du parement en briques (remplacement des briques défectueuses et rejointoyage), les zones d'interventions ont été mieux déterminées. Par contre, la question du remplacement des briques par des nouvelles briques n'a pas encore été résolue à l'heure actuelle et il n'est pas certain que des briques de remplacement, identiques à celles qui existent, peuvent encore être trouvées sur le marché. **Dès lors, la CRMS demande d'éviter au maximum le remplacement de briques et de procéder, dans la mesure du possible à leur réparation (au moyen d'un mortier de restauration) où c'est nécessaire plutôt qu'à leur remplacement. Au cas ou cette dernière intervention s'avèrerait tout de même indispensable, elle demande à la DMS de guider l'auteur de projet dans la recherche de nouvelles briques qui sont identiques à celles d'origine. Des échantillons du mortier de réparation et, si nécessaire, de la nouvelle brique et sa mise en œuvre devront être présentés à l'approbation préalable de la Direction.**

**Pour ce qui concerne le rejointoyage, la composition exacte du mortier doit également encore être soumise à l'approbation préalable de la DMS.**

- Les fissures existantes ont été mieux localisées. Il s'avère que la fissure la plus importante est située au niveau de l'allège de la baie de fenêtre à droite de la porte d'entrée sud. Cette fissure semble le résultat d'un ancien tassement. Toutefois, **un examen de l'état de la descente d'eau pluviale doit encore être faite à cet endroit pour vérifier si un problème d'évacuation pourrait être à l'origine de ces désordres. Les modalités pour réparer la fissure doivent également encore être déterminées de commun accord avec la DMS.**

- Hydrofugation du parement : selon la note ce traitement ne sera pas nécessaire si la technique de nettoyage ne fragilise pas le parement. La **Commission souligne que le nettoyage ne pouvant en aucun cas porter atteinte à la résistance du parement (cf. supra - essais de nettoyage à présenter), ce traitement sera donc abandonné d'office.**

### **Cage d'escalier**

- Suite à la demande de complément de la CRMS, l'intervention au niveau de la cage d'escalier classée, à savoir la création d'une grande baie vers le salon, a été revue à la baisse. La Commission ne s'oppose plus à cette intervention, **mais elle conditionne toutefois son avis au placement d'une double porte en bois plein dans la nouvelle baie de manière à ce que le salon puisse continuer à être isolé de la cage d'escalier.** Elle demande de prendre comme modèle une porte sans chambranle, munies de deux battants qui puissent se rabattre entièrement contre la parois du salon (côté intérieur) et qui seront peints dans la même teinte que les parois. **Les détails de cette nouvelle porte doivent être soumis à l'approbation préalable de la DMS.**

- **Les résultats des sondages stratigraphiques qui doivent encore être effectués pour documenter les teintes d'origine de cet espace classé seront soumis à l'approbation préalable de la DMS tout comme la proposition définitive de la remise en peinture :**

### **Interventions sur les parties non-classés**

#### **Intérieur**

- Le réaménagement du 1<sup>e</sup> étage a été réétudié de manière à mieux préserver la lisibilité du plan d'origine. **La CRMS se réjouit de l'évolution positive du projet sur ce point et approuve dès lors la nouvelle proposition. On veillera à conserver des têtes de murs un peu plus importants de manière à ne pas devoir les remplacer par de nouveaux éléments en béton.**

- L'aménagement des cuisines en sous-sol a été mieux documenté. Les nouveaux documents attestent du fait qu'il n'est pas nécessaire de créer de nouvelles grilles en façade, ni de placer un moteur en toiture pour l'évacuation de l'air. **Dès lors, la CRMS souscrit à la proposition.**

### **Réaménagement des accès et des abords**

La terrasse sera remise en état et prolongée par un nouveau chemin vers l'escalier existant du côté de l'avenue du Val d'Or tout en ajoutant deux marches pour récupérer la différence de niveau. Au pied de l'escalier, une nouvelle grille sera placée pour sécuriser le jardin. **La CRMS accepte ces interventions qu'elle demande toutefois de mieux documenter au niveau des matériaux et de leur mise en oeuvre ainsi que pour ce qui concerne les raccords avec les éléments existants. Pour ce qui concerne l'éclairage de l'escalier, les détails doivent être fournis.** La CRMS préconise toutefois de ne pas utiliser des spots encastrés dans le sol, ni des éléments ancrés dans les façades classés. Le détail de la nouvelle main courante devra également encore être fourni. Enfin, on propose la remise en état du jardin, du cheminement depuis l'avenue de Tervueren et de la clôture. **Bien que ces éléments ne soient pas repris dans le classement, la CRMS demande de les détailler davantage auprès de la DMS et de respecter au maximum le caractère du jardin originel.**

Veillez agréer, Madame la Fonctionnaire déléguée, nos salutations très distinguées.

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST  
Président f.f.

Copie : AATL – DMS (S. Duquesne)