

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-  
CAPITALE  
Monsieur Th. WAUTERS  
Directeur – Fonctionnaire délégué  
B.D.U. – Direction des Monuments et des Sites  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1

**B - 1035 BRUXELLES**

Réf. : D.U. : 02/pfu/499211  
Réf. : D.M.S. : CC/2232-0014/02/2014-115PR  
Réf.: CRMS : AVL/KD/AUD-2.39/s.563  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : AUDERGHEM. Chaussée de Wavre, 1885 – Maison Oleffe.  
Régularisation d'interventions réalisées en infraction.  
**Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS.**  
(Dossier traité par M. M. Briard à la D.U. /Mme C. Criquillon à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 24 novembre 2014, sous référence, reçue le 28 novembre, nous vous communiquons ***l'avis conforme défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 17 décembre 2014 sur la demande de régularisation de travaux illicites.

### **1. Etendue de la protection et intérêt du bien**

**Le bien est classé en totalité par arrêté du 15/01/1998.**

Extrait de l'arrêté de classement : « *La maison du peintre Auguste Oleffe, l'un des représentants les plus connus du fauvisme brabançon, est l'une des rares demeures d'artistes bien conservées à Bruxelles. Le jardin apparaît souvent dans les peintures de l'artiste sur l'arrière-plan. En 1939, la maison devint la demeure du peintre-portraitiste, graveur et lithographe Albert Crommelynck. Celui-ci y a réalisé la majeure partie de son oeuvre. La maison a conservé leurs traces. Le spacieux atelier, resté entièrement intact au moment du classement, donne le contexte et les conditions dans lesquels les artistes ont travaillé. L'habitation a une valeur documentaire et biographique, ce qui augmente sa valeur intrinsèque.* »

### **Synthèse de l'avis de la CRMS :**

**La CRMS émet un avis défavorable sur la demande de régularisation car les interventions réalisées de manière illicite s'avèrent dévalorisantes pour le bien : elles sont de piètre qualité et ne contribuent pas à renforcer son intérêt patrimonial (voir avis détaillé ci-dessous).**

**La CRMS souhaite qu'un projet visant à réparer les interventions illicites les plus défavorables soit introduit, afin de rétablir le bien dans un état qui soit davantage conforme aux caractéristiques et qualités qui ont motivé son classement, par le biais des interventions suivantes :**

- Rétablissement de la verrière de l'atelier d'Auguste Oleffe dans son aspect d'origine en remplacement des 5 velux placés en infraction, sur base d'une étude préalable de faisabilité technique de cette restitution ;
- Suppression du lanterneau avec bulle en plastique aménagé dans la toiture plate de l'atelier et rétablissement de ce pan de toiture dans son état initial ;
- Remplacement des 2 châssis à faux croisillons par de nouveaux châssis réalisés à l'identique des modèles d'origine, en s'inspirant des autres châssis d'origine de la façade avant toujours en place ;
- Remplacement des autres châssis non mentionnés dans le procès-verbal d'infraction, également remplacés ou transformés de manière peu qualitative, par de nouveaux châssis réalisés à l'identique des modèles d'origine de la façade avant toujours en place ;
- Suppression du lanterneau avec bulle en plastique de la cuisine ;
- Suppression des garde-corps et des terrasses aménagés sur les plates-formes ;
- Remplacement de la porte de garage par un modèle plus conforme au modèle ancien ;
- Identification de l'organisation spatiale et des finitions du 2<sup>e</sup> étage (recherches stratigraphiques) afin de statuer sur son réaménagement complet ; suppression des « lambris » (finitions en bois) ;
- Identification et description des travaux réalisés au niveau de la salle de bain (augmentation de volume et nouveau pan de toiture en verre).

Le dossier devra être amendé et complété en ce sens sur base des remarques et recommandations formulées dans le présent avis et faire l'objet d'une demande de permis unique. Il devra, dans ce cadre, contenir tous les documents nécessaires tels que précisé à l'art. 38 et 38bis de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté du 11 avril 2003.

## **2. Commentaire préalable sur la demande**

La note explicative de la demande fait référence à un document qui n'est pas joint au dossier, à savoir : un contenu judiciaire datant du 13/11/2002 selon lequel « un délégué de la CRMS donne un avis favorable au service du Ministre Draps sur la porte de garage, les velux et la façade ».

Cette mention est faite à plusieurs reprises dans la note explicative.

Les avis de la CRMS étant rendus collégialement par l'ensemble de la Commission lors des séances plénières et uniquement dans ces conditions, aucun membre de la CRMS n'est habilité à rendre individuellement un avis sur une demande.

*En tout état de cause, après contact de la DMS avec l'architecte et le demandeur, il s'avère que ce document n'a pu être retrouvé. Les affirmations contenues dans la note explicative concernant l'approbation de certaines interventions illicites par la CRMS sont donc à considérer comme nulles et non avenues.*

## **3. Historique du dossier**

Le bien en question n'a fait l'objet d'aucune demande précédente mais a, par contre, fait l'objet de plusieurs constats d'infraction pour des travaux réalisés sans autorisation préalable :

**Deux procès-verbaux ont été établis par le service d'urbanisme de la Commune le 16/09/2002 et le 28/07/2003 qui concernaient :**

- L'un, des travaux effectués sans permis préalable dans la zone de protection du bien, à savoir la construction d'un mur de clôture de blocs de béton maçonnés, d'une hauteur de 2 m ;
- L'autre, l'installation de 5 fenêtres de toiture (3 grandes et 2 petites) et d'un lanterneau sur la partie plate de la toiture de l'atelier.

Ces infractions n'ayant, à l'époque, pas été constatées par la DMS, n'ont pas fait l'objet de régularisations.

Après communication de ces PV par la Commune à la DMS, cette dernière a effectué une visite des lieux le 23/05/2006. Des interventions illicites autres que celles verbalisées par la Commune ont été constatées à cette occasion :

Au niveau extérieur :

- Dépose de la rambarde de sécurité
- Installation d'un lanterneau en toiture plate de la cuisine
- Remplacement de la porte de garage à 4 vantaux par une porte basculante
- Remplacement de 2 châssis au 2<sup>e</sup> étage de la façade avant
- Installation de parois opaques en périphérie de la terrasse pour couper le bruit de la voirie

Au niveau intérieur :

- Rénovation de l'ancien atelier situé au 2<sup>e</sup> étage avec remise en peinture et modification du plafond : gyproc, installation du lanterneau rectangulaire, finitions blanches)
- Réaménagement complet d'autres pièces du 2<sup>e</sup> étage total, avec pose de cloisons, installation de lambris sur les plafonds après isolation, installation de nouveaux sanitaires.

**Par ailleurs, différents problèmes concernant le mur de propriété au fond du jardin au niveau de la mitoyenneté avec les n°1867-1873, le mur de jardin séparant le jardin de la maison Oleffe de celui du bien situé au n°1865 (en partie effondré du côté du jardin Oleffe) ainsi que le mur arrière de la maison Oleffe qui présente des problèmes préoccupants d'humidité, de stabilité et de fissures attribués au remblai du jardin du n°1865, font depuis plusieurs années l'objet d'une procédure judiciaire.**

**Une expertise a été effectuée (13/10/2011) suivie d'un jugement par le tribunal de première instance du 14 février 2013.**

Ce jugement impose à la partie Ackermans, propriétaire de la Maison Oleffe, sous peine d'astreintes, d'introduire une demande de permis d'urbanisme unique visant la régularisation de l'ensemble des travaux exécutés sans permis. Cette partie du jugement vise expressément tous les travaux modifiant le bien classé et les infractions telles que visées à l'article 300 et qui ont fait l'objet d'un PV de constat.

Ce disant, il exclut expressément les travaux aux murs de jardin et à ceux rendus nécessaires par l'état dégradé de la façade arrière et dont l'expertise judiciaire finalisée le 12 octobre 2011 a réglé les modalités de remise en état via l'établissement d'un métré et la répartition entre les protagonistes de la mise en œuvre des travaux.

A noter que la Région, initiatrice de l'action, a, à chaque fois, été représentée aux différentes réunions d'expertise et a fait valoir les dispositions réglementaires en vigueur en matière patrimoniale. Les mesures ainsi spécifiées par l'expert ont été examinées par la Région, comme demanderesse originaire, et rendues exécutoires par le jugement le 14 février 2013. Le jugement ainsi rendu vaut donc permis.

**Il n'y a donc pas lieu pour la CRMS de se prononcer à propos de ces aspects qui sont simplement évoqués dans le dossier.** Le demandeur est renvoyé au jugement prononcé (et actuellement en phase d'appel).

**Un dossier de demande de régularisation a été introduit auprès de la DU** afin de répondre au plus vite au 1<sup>er</sup> point du jugement du tribunal de première instance, lequel fait l'objet du présent rapport.

Une visite des lieux a été organisée en date du 15/05/2014 dans le cadre de son examen, en présence de la DMS, de la CRMS, du propriétaire et de l'architecte chargé du dossier de demande de régularisation. Elle

a permis de mieux se rendre compte de l'impact des interventions illicites sur la valeur patrimoniale du bien ainsi que de la nécessité d'intervenir de manière urgente au niveau du mur arrière de la maison Oleffe qui présente des problèmes d'humidité et de stabilité préoccupants (début de ventre et 2 importantes fissures).

#### **4. Analyse de la demande**

- **Description du projet**

La présente demande porte sur la régularisation des interventions illicites mentionnées ci-dessous, à savoir :

- Maintien des cinq fenêtres de toitures placées en infraction en remplacement de l'ancienne verrière éclairant l'atelier d'artiste et obturation du retour de la verrière sur le pan de toiture contigu (régul 1)
- Maintien des deux châssis en bois à double vitrage placés sans autorisation au 2<sup>e</sup> étage de la façade avant (régul 2)
- Maintien du lanterneau de la toiture plate de la cuisine (régul 3)
- Maintien de la porte de garage basculante (régul 4)
- Maintien de l'état actuel de l'atelier de peinture situé au 2<sup>e</sup> étage avec modification des plafonds et lanterneau rectangulaire sur la toiture plate (régularisation 5)
- Maintien du réaménagement total des autres pièces du 2<sup>e</sup> étage avec placement de cloisons, de plaques de gyproc, et de lambris sur les plafonds (après isolation) ainsi que de finitions blanches (régul 6)
- Maintien des nouveaux sanitaires au 2<sup>e</sup> étage (régul 7)
- Maintien du mur en parpaing construit au mitoyen avec le n°1867-1873 (régularisation 11)
- La demande porte également sur la reconstruction du mur mitoyen, non classé, avec le voisin du n°1865 (point 10) qui a fait l'objet d'une longue procédure juridique qui a été clôturée par un jugement du 14/02/2013.
- Elle mentionne également que constat doit être fait d'une fissure dans le mur de l'escalier de service qui résulterait, selon l'expert, d'un phénomène de tassement ou qui serait peut-être dû à la poussée du remblai.

La demande ne mentionne pas le maintien des garde-corps aménagés sur les diverses plates-formes transformées en terrasses, ni d'autres transformations évoquées incidemment. A ce sujet, il convient de compléter la liste des travaux réalisés en infraction à partir d'une étude précise de l'évolution historique du bien, comme précisé ci-dessous.

- **Evolution historique du bien**

**L'étude de l'évolution historique du bien jointe au dossier est sommaire, ce qui est regrettable dans le cas d'une demande de régularisation.** L'auteur de projet a repris les quelques informations comprises dans l'arrêté de classement ainsi que celles disponibles à la Commune et à la Direction des Monuments et des Sites.

**Des recherches complémentaires auprès de la famille Oleffe et de la famille Crommelynck ou dans d'autres fonds d'archives éventuels devraient toutefois être effectuées** afin de tenter de retrouver des documents permettant de mieux comprendre les différentes campagnes de transformation qui ont été menées dans la maison et de mieux cerner ainsi les travaux sur lesquels devrait porter la demande de régularisation.

L'accent devrait être mis plus précisément sur les permis de bâtir octroyés et les travaux effectués au bien depuis le début des années 1960.

- Rapport sur les parties protégées
- Régularisation 1 et 5 : cinq nouvelles fenêtres de toiture remplaçant la verrière de l'atelier + nouveau lanterneau dans la toiture plate de celui-ci

**La CRMS est défavorable à la régularisation des fenêtres de toiture placées en infraction** car il s'agit de velux standards, pas du tout adaptés à la typologie de la maison, qui dénaturent sensiblement le bien.

Elle estime dès lors que **ces 5 fenêtres de toit** placées de manière illicite **doivent être déposées et remplacées par une verrière de type « atelier d'artiste »** similaire à la verrière préexistante, d'autant que l'on est précisément en présence d'un bien qui a été construit et transformé pour/par un peintre de renom et occupé ensuite par un autre artiste belge fort connu.

L'aspect des verrières est donc crucial pour l'intérêt du bien et la préservation de ses qualités patrimoniales et typologiques.

Au-delà de la typologie de fenêtres, il faut également noter que l'ouverture du toit a été modifiée à cet endroit : la verrière se déployait initialement sur les deux pans de toitures contigus et perpendiculaires qui surplombent l'atelier au niveau de la façade avant. L'angle de la verrière a été refermé lors de son remplacement par des velux, ce qui a modifié sensiblement son aspect ainsi que probablement l'incidence de la lumière naturelle dans la pièce.

S'agissant d'un atelier d'artistes où la lumière joue un rôle essentiel pour l'atmosphère créatrice et quant à la perception des conditions dans lesquelles les artistes ont travaillé, cette intervention s'avère inacceptable et **la CRMS demande que la verrière soit rétablie dans sa forme initiale, en continu sur les deux pans de toiture.**

Face aux doutes émis par le demandeur quant à la faisabilité technique de cette restitution en raison de la faiblesse des maçonneries et de la structure du toit, **une étude de stabilité visant à vérifier cette faisabilité devra être préalablement effectuée par un bureau d'études spécialisé afin de déterminer les conditions dans lesquelles les verrières originales pourraient être rétablies.**

Dans le même sens, **la CRMS est défavorable au maintien du lanterneau installé dans la toiture plate de l'atelier et demande de rétablir cette toiture dans son état d'origine**, à la fois parce que la bulle en plastique qui le recouvre est saillante et peut adaptée à la qualité patrimoniale du bien mais aussi parce que les sources de lumière naturelle de l'atelier doivent être conservées telles qu'à l'origine, dans un souci d'authenticité (cf. ci-dessus).

En outre, le PV d'infraction dressé par la DMS mentionne que **ce « lanterneau » remplacerait une lucarne** (ne s'agirait-il pas plutôt d'une ouverture de type tabatière ?). Des recherches devront en tout état de cause être effectuées afin de vérifier l'aspect originel de la toiture arrière de l'atelier pour pouvoir le rétablir à l'identique.

- Régularisation 2 : placement de deux nouveaux châssis en bois à double vitrage en façade avant

**La CRMS est défavorable à la régularisation de ces châssis en méranti peints en blanc, en raison de leur médiocre qualité et du caractère non structurel des petits bois qui y ont été appliqués et qui leur confèrent un piètre aspect.**

De manière générale, la CRMS déconseille vivement le recours aux petits bois factices, appliqués contre ou collés sur les vitrages en raison de leur aspect médiocre et préconise le maintien de châssis avec traverses ou petits bois structurels.

**Elle demande dès lors que les châssis placés en infraction soient déposés et remplacés par des châssis refaits à l'identique des modèles de châssis d'origine** toujours en place en façade avant. L'intégration d'un vitrage simple feuilleté isolant pourra être envisagée si le demandeur souhaite

améliorer le comportement thermique de son bâtiment, tout en veillant à ce que la valeur U du vitrage soit supérieure à celle des murs (afin d'éviter tout problème de condensation sur les parois).

**Elle signale que d'autres châssis que ceux mentionnés dans le procès-verbal d'infraction** ont subi le même sort ou ont fait l'objet d'adaptations peu qualitatives auxquelles il conviendrait également de remédier, en particulier deux petites fenêtres avec imposte cintrée dans l'atelier et une large fenêtre à double battant dans la chambre 2.

- Régularisation 3 : lanterneau de la toiture plate de la cuisine

Ici encore, **la coupole en plastique qui fait office de lanterneau est saillante et visible. Ce type d'ouverture est incongru par rapport à la typologie du bien. La CRMS s'oppose d'autant plus à sa régularisation** que les fenêtres qui éclairent la cuisine ont des dimensions importantes. **Par conséquent, la CRMS en demande la suppression pure et simple.**

- Régularisation 4 : nouvelle porte de garage basculante

Sur la seule photo ancienne du bâtiment dont la CRMS dispose, la porte du garage est ouverte. Mais les photos prises au moment du classement et celles qui figurent dans le document « la Feuillée » de la famille Crommelynck montrent l'ancienne porte de garage à 4 battants qui a précédé la porte actuelle. **La CRMS demande de revenir à un modèle plus conforme à la situation historique.**

- Régularisation 5 et 6 : réaménagement de l'atelier et des autres pièces du 2<sup>e</sup> étage

Concernant **la réorganisation spatiale du 2<sup>e</sup> étage à l'aide de cloisons**, la CRMS regrette que **la situation antérieure ne soit pas identifiée sur plan**, ce qui ne permet pas de mesurer l'impact réel de ces transformations sur les qualités spatiales originelles du bien. Des pans de maçonnerie ont-ils été démolis ? **Les travaux effectués doivent être décrits de manière précise et des plans de la situation avant transformation doivent être fournis afin de pouvoir mesurer l'ampleur des transformations effectuées.**

La CRMS estime, en outre, que les nouvelles finitions des pièces du 2<sup>e</sup> étage ne peuvent en aucun cas être régularisées car certaines d'entre elles modifient sensiblement l'aspect des espaces concernés et les dénaturent profondément (surtout pour ce qui concerne les lambris des plafonds) tandis que d'autres sont insuffisamment documentées (finitions peintes).

Concernant **les lambris (finitions en bois) des plafonds**, outre leur **aspect peu qualitatif et inadapté à la typologie de la maison**, ils ne contribuent pas à la mise en valeur du bien et constituent un **risque de ne pouvoir constater suffisamment tôt des problèmes d'étanchéité** ou d'infiltration éventuels étant donné que toute la structure de la toiture est cachée à la vue. Pour ces différentes raisons, **la CRMS est défavorable à leur maintien. Elle préconise leur dépose.**

On veillera à documenter le mieux possible les parois qui subsistent des aménagements anciens (y compris les finitions), en particulier dans l'atelier et l'atelier annexe, en vue d'élaborer un projet de remise en état et de restauration cohérent.

- Régularisation n°7 : maintien des nouveaux sanitaires

**Voir point précédent. Par ailleurs, la demande est formulée curieusement car elle vise à pérenniser, par le maintien des appareils sanitaires, plusieurs transformations apportées aux façades et toitures du bâtiment** – à savoir : l'ajout d'un grand pan de toiture vitrée (protégeant également la terrasse du dessous) et un accroissement de volume de la salle de bain, tous deux effectués en façade arrière. **Des informations précises (plans, coupes, façades) doivent être fournies quant aux travaux qui ont été réalisés afin de mieux évaluer l'opportunité de régulariser ou non les interventions réalisées dans cette pièce.**

- Assainissement de la façade arrière de la maison et reconstruction du mur de jardin mitoyen avec le n°1865

**Pour ce qui concerne les travaux de conservation/restauration rendus nécessaires par l'état dégradé du mur de façade arrière (deux fissures profondes, début de ventre, humidité), ceux-ci**

ont fait l'objet d'une expertise judiciaire et d'un jugement décidant les mesures appropriées et les détails de mise en œuvre.

Ce jugement fait office de permis. **Il y a dès lors lieu de renvoyer le demandeur au jugement prononcé** (et actuellement en phase d'appel).

**Etant donné l'urgence évidente de la situation et les risques structurels encourus par la maison, constatés par la CRMS et la DMS lors de la visite des lieux du 15/05/2014, la CRMS insiste pour que les travaux prévus par le jugement soient mis en œuvre dans les plus brefs délais.**

Contact sera pris dans ce sens avec Monsieur Bernard Dubois afin qu'il relaie cette requête auprès des personnes concernées.

- **Rapport sur les parties non protégées**

Concernant toute intervention relative à la reconstruction des murs séparant les jardins de la maison Oleffe de ceux du n°1865 ainsi que des n°1867-1873, la CRMS renvoie le demandeur au jugement prononcé par le tribunal de première instance (et actuellement en phase d'appel). **Ce jugement a valeur de permis.**

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme C. Criquillon ;  
- A.A.T.L. – D.U. : M. M. Briard.