

Service public régional de Bruxelles  
**Monsieur Th. WAUTERS, Fonctionnaire  
délégué**  
*Directeur de la Direction des Monuments et  
Sites*  
**Bruxelles Développement Urbain**  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1  
**B – 1035 BRUXELLES**

V/Réf. : 09/PFU/593575  
N/Réf. : GM/XL2.86/s.591  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : IXELLES. Rue du Lac, 6 / rue de la Vallée, 5. Rénovation et restauration d'une  
maison classée (1<sup>e</sup> phase).  
Demande de permis unique - Avis conforme de la CRMS.  
*Dossier traité par M. G. Conde Reis*

En réponse à votre lettre du 09/08/2016, sous référence, reçue le 10/08/2016, nous vous  
communiquons ***l'avis favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée en sa séance du  
24/08/2016.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 octobre 2003 classe comme  
monument le bien sis rue du Lac n°6 et rue de la Vallée n°5 à Ixelles.

#### **SYNHESE DE L'AVIS CRMS**

**La CRMS émet un avis favorable sur la demande moyennant les réserves suivantes :**

##### **Intérieur**

- remise en peinture : ne pas hypothéquer, par une remise en peinture, la bonne conservation des couches anciennes présentes sur les murs, notamment dans la cage d'escalier Art nouveau ;
- réaliser une campagne de sondages pour documenter les finitions du bureau et de l'atelier (plafonds, murs et sols), avant la réalisation des travaux de rénovation ;
- revoir, au rez-de-chaussée, le dessin de la nouvelle menuiserie entre le salon - et le hall Art nouveau - prévoir une porte à panneautage inférieur plein (se référer au modèle existant au 1<sup>e</sup> étage) ; soumettre les nouveaux détails à l'approbation de la DMS.

##### **Façades et toitures**

- Vérifier *in situ* la liste des interventions prévues dans le cadre de la restauration des châssis - conserver au maximum les éléments originaux ; repeindre les menuiseries du côté de la rue de la Vallée dans leurs couleurs d'origine, sur base d'un sondage stratigraphique et de commun accord avec la DMS.  
Effectuer une étude stratigraphique des menuiseries extérieures de la façade rue du Lac. Dans l'attente de la restauration de cette façade et la mise en peinture définitive de ces menuiseries, prévoir, si nécessaire, une finition provisoire pour protéger ces châssis ;
- Isoler la toiture soit par l'intérieur, auquel cas la mise en œuvre doit être parfaite (pare-vapeur), soit par l'extérieur, auquel cas le surhaussement sera réduit dans la mesure du

possible et les raccords soigneusement étudiés. Soumettre les détails de l'isolation de la toiture à la DMS pour accord préalable ;

- Veiller à ce que les dimensions de la nouvelle verrière en toiture, côté rue du Lac (type cast, en acier) soient rigoureusement identiques à celles de la verrière d'origine ; vérifier en cours de chantier si cette partie de la toiture n'était pas couverte de zinc (au lieu de tuiles).

- Utiliser des tuiles de type « panne flamande » à double emboîtement.

- Si les ardoises existantes sur la toiture côté rue de la Vallée sont de Fumay, les conserver et les replacer dans la mesure du possible.

### **MOTIVATION DE L'AVIS CRMS**

Pour mémoire, en sa séance du 23/09/2015, la CRMS a émis un avis de principe sur un avant-projet pour le réaménagement en logement unifamilial et la restauration de la maison. La demande actuelle correspond, dans ses grandes lignes, à ce projet tout en y intégrant les recommandations de la CRMS.

Le dossier est dument documenté et intègre deux importantes études préalables : une étude historique et matérielle ainsi qu'une étude stratigraphique sur les finitions des intérieurs représentatifs.

Les travaux se divisent en 2 phases. La présente demande concerne uniquement la 1<sup>e</sup> phase, à savoir les travaux qui rendront la maison habitable: travaux liés à la cage d'escalier et travaux de rénovation pour améliorer le confort de l'habitation.

Il s'agit notamment des travaux suivants :

#### . Réaménagement intérieur :

- sous-sol : amélioration des circulations et implantation d'un nouvel escalier à rampe droite vers le rez-de-chaussée ; installation d'un WC et aménagement de l'entrée côté rue de la Vallée ;
- rez-de-chaussée : escalier aboutissant dans la pièce centrale et création d'une cuisine au-dessus du vestibule d'entrée côté rue de la Vallée ;
- 1<sup>er</sup> étage : aménagement d'une salle de bain sur le palier 1<sup>er</sup> étage côté rue du Lac sans restitution des deux niveaux superposés avec sanitaires et liaison entre les 2 cages d'escalier ; restitution de l'escalier vers le 2<sup>e</sup> étage sur le modèle de la maison voisine ;
- 2<sup>ème</sup> étage : restitution de l'escalier vers le 3<sup>e</sup> étage et sanitaires ;
- 3<sup>ème</sup> étage : installation de sanitaires et placement d'un nouveau garde-corps sur la mezzanine.

#### . Restauration des façades :

- la remise en état de tous les châssis (N.B. : la remise en peinture finale des châssis de la façade rue du Lac sera réalisée en phase 2) ;
- l'isolation de la toiture et la réfection de la couverture de toiture, avec ajout de deux fenêtres de toiture côté rue de la Vallée et placement d'une verrière côté rue du Lac.

La seconde phase comprendra des travaux de restauration plus pointus en façade avant et à l'intérieur de la partie Art nouveau (par ex. la restitution des finitions de la façade Art nouveau et de sa cage d'escalier), ainsi que le jardinet avant côté rue de la Vallée.

La CRMS avait déjà approuvé le principe de ce phasage.

***La CRMS se prononce favorablement sur la demande qui permettra de revaloriser le bien protégé tout en y aménageant un logement unifamilial de grande qualité.***

Elle se réjouit notamment de la restitution de l'escalier disparu sur base du modèle de l'escalier existant dans la maison voisine, rue de la Vallée, construite exactement à la même époque par l'architecte Delune. Cet escalier remplacera un escalier en colimaçon qui a été aménagé aux étages dans les années 1970 et qui est peu qualitatif.

De manière générale, la Commission approuve les autres interventions prévues dans le projet. Elle émet cependant quelques réserves, qui concernent les points suivants :

### Intérieur

- La **remise en peinture** ne peut en aucun cas compromettre la restauration des finitions remarquables, notamment celles de la cage d'escalier de la partie Art nouveau de 1902. Si le demandeur souhaite « rafraîchir » cet espace, dans l'attente de la restauration à proprement parler, il convient de prendre toutes les précautions **pour préserver les couches anciennes qui sont présentes sur les murs sous la nouvelle peinture** (par e. en protégeant les couches anciennes par un support intermédiaire, type papier japonais). **Le cas échéant, une proposition concrète sera soumise à l'approbation préalable de la DMS.** Pour les boiseries, une telle intervention ne semble pas indispensable.

- La **pièce à l'arrière de l'atelier (bureau), au 2<sup>e</sup> étage, doit encore être investiguée et l'état original documenté. Les résultats de ces recherches seront fournis à la DMS.**

- En ce qui concerne la restitution de la baie entre le salon du rez-de-chaussée et le grand hall de l'extension Art nouveau, la CRMS attire l'attention sur l'importance de cette porte dans la perception des espaces concernés. Cette porte unit et sépare à la fois les deux parties principales de la maison et son aspect aura une incidence sur la perception de la zone qui fera l'objet de restauration dans la phase 2 (cage d'escalier Art nouveau). Or, le traitement de la nouvelle menuiserie, et notamment le fait qu'elle serait vitrée sur toute sa hauteur risque de ne pas s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble, notamment du côté Art nouveau. La CRMS demande de revoir le dessin de cette menuiserie tout en y intégrant une réflexion sur le type de vitrage qu'il convient d'y intégrer, en relation avec l'atmosphère globale de la cage d'escalier. **Elle conseille, dans ce cadre, de s'inspirer du dispositif existant au palier du 1<sup>e</sup> étage (porte à panneaux inférieurs pleins). Les nouveaux détails seront soumis à la DMS pour approbation préalable.**

### Façades et toitures

- La restauration des châssis est comprise dans la 1<sup>e</sup> phase des travaux. Les châssis seront au maximum conservés. Seuls les éléments irrécupérables pourraient être remplacés à l'identique. **Les interventions nécessaires pour restaurer les châssis (voir CdCh C2.0.9) doivent encore être vérifiées sur base d'une analyse in situ lors de la pose des échafaudages, de commun accord avec la DMS.**

**La couleur des châssis côté rue de la Vallée sera déterminée de commun accord avec la DMS sur base d'une analyse stratigraphique dont les résultats doivent être soumis à la DMS.**

La restauration des châssis ne comprend, à ce stade-ci, pas la remise en peinture définitive des parties extérieures côté rue du Lac, subordonnées à une étude stratigraphique complémentaire prévue lors de la pose d'échafaudages. Ces sondages devront permettre de restituer scrupuleusement, dans la 2<sup>e</sup> phase, les finitions d'origine. **La CRMS attire l'attention sur la nécessité de prévoir, dans l'attente de la mise en peinture définitive, un traitement de protection temporaire. Une proposition en ce sens sera soumise à la DMS.**

Pour ce qui concerne le vitrage, on propose de remplacer le vitrage existant de la façade côté rue de la Vallée par du verre feuilleté (voir CdC C2.2.2 et note explicative p.3). **La Commission accepte cette intervention pour autant qu'elle s'applique à l'ensemble de cette façade (garantir l'uniformité des vitrages dans leur rendu).** Du côté rue du Lac (façade Art nouveau) cette intervention ne semble pas prévue. En tout état de cause, pour cette façade, la CRMS demande de maintenir les vitrages d'origine.

- Le projet prévoit l'isolation de la toiture, ce qui est une démarche à encourager. Si on retient l'option de placer cette **isolation par l'intérieur**, la CRMS attire l'attention sur **la difficulté de mise en œuvre de cette solution et le fait que celle-ci doit être parfaitement maîtrisée** (notamment le placement du pare-vapeur). Pour éviter ce type de difficultés, l'isolation par l'extérieur pourrait être éventuellement envisagée. Dans ce cas, le surhaussement de la toiture sera limité au maximum et les raccords soigneusement étudiés. Si cette dernière option est retenue, les détails devront être soumis à l'approbation préalable de la DMS.

La Commission souscrit au placement d'une verrière en acier, de type cast, dans le versant de la toiture du côté de la rue du Lac, reprenant les dimensions de la verrière d'origine. Ces dimensions

seraient vérifiées lors du chantier (après démontage de la couverture existante). Dans ce cadre, la Commission s'interroge sur la nature de la couverture d'origine de cette partie de la toiture car la verrière se raccorde mal aux tuiles. Il est possible qu'il s'agissait de zinc à l'origine. Lors du démontage, il convient, dès lors, de vérifier si des traces de la couverture d'origine ont été conservée et d'adapter, le cas échéant, la proposition suite à d'éventuelles découvertes.

N.B. : la nouvelle verrière doit être réalisée en acier (voir CdCh C1.6.1). Or, les plans mentionnent qu'il s'agirait d'une verrière en aluminium, ce qui ne peut être admis.

En ce qui concerne la couverture de toiture, la Commission demande d'opter pour des tuiles traditionnelles (type « panne flamande ») dont le modèle sera soumis à l'approbation préalable de la DMS.

Pour ce qui concerne la toiture côté rue de la Vallée, la nature des ardoises devrait être vérifiée. S'il s'agissait d'ardoises de Fumay, elles devraient être récupérées dans la mesure du possible.

***Pour conclure, la CRMS encourage la réalisation du projet. Elle invite le demandeur également à entreprendre les démarches nécessaires pour pouvoir entamer la 2<sup>e</sup> phase des travaux dans les meilleurs délais. Dans ce cadre, la CRMS réitère son souhait de pouvoir revenir un jour à la configuration originelle de l'atelier et de sa mezzanine.***

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copie à :- B.D.U. - D.M.S. : G. Conde Reis