



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Madame Bety WAKNINE
Directrice générale
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2232-0013/01/2018-111PR (corr. : Mme A.-E. Totelin)
Réf. DU : 02/PFU/703260 (corr. : M. Th. Petitjean)
Réf. CRMS : AA/KD/AUD20019_636_Chaudoir_4a6
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

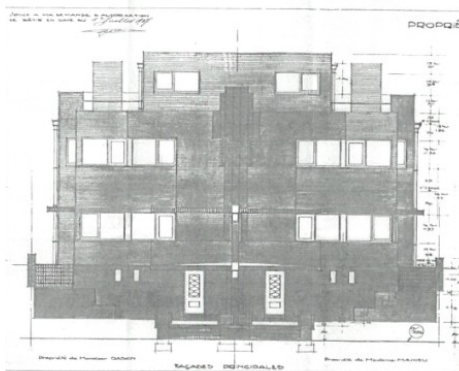
Madame la Directrice générale,

Objet : AUDERGHEM. Drève Louisa Chaudoir, 6.
Demande de permis unique portant sur la transformation de la maison unifamiliale :
modifications de baies en façade, aménagements intérieurs et aménagements des
abords, abattage d'un arbre à front de voirie ▪ Avis conforme de la CRMS

En réponse à votre courrier du 26/03/2019, reçu le 26/03/2019, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 03/04/2019.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 septembre 1994 a classé comme monument la totalité de l'habitation double sise avenue du parc de Woluwe 38-40, et drève Louisa Chaudoir 4-6 à Auderghem.

Description du bien



Façade avant du bâtiment, côté avenue du Parc de Woluwe.
Photo de gauche : élévation d'origine (avril 1927) – à droite : photo Brugis
La partie de la maison concernée par la demande se trouve à gauche sur la photo.

Cette double maison jumelle se dresse au sommet d'une colline, face aux bâtiments de l'athénée royal d'Auderghem, entre l'avenue du Parc de Woluwe en bas (ancien accès à la maison qui y dresse sa « façade avant historique », mais dont le numéro de police à rue n'est plus officiel) et la drève Louisa Chaudoir en haut du terrain, qui est l'adresse actuelle avec le numéro de police officiel, mais qui est historiquement la façade arrière.

Les deux maisons jumelles ont un accès principal latéral sous petit auvent, accessible depuis les deux artères entre lesquelles elles ont été édifiées. La façade avant, la plus remarquable, côté avenue du Parc de

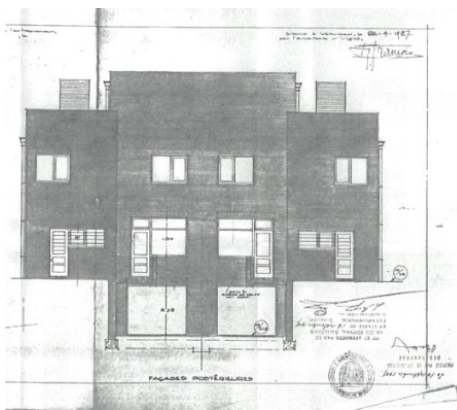
1/8



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Woluwe, est donc devenue aujourd'hui la façade « arrière » et, du fait qu'elle surplombe la colline, elle n'est que très peu visible des riverains. En grimpant vers l'entrée latérale de la maison depuis l'avenue du Parc de la Woluwe, on se retrouve d'abord face au niveau des caves, précédé d'un large auvent percé de 9 carrés en béton et briques (pour chaque maison jumelle), donc sous le niveau de la terrasse du salon au rez-de-chaussée. La symétrie de cette façade est soulignée par la présence d'un élément très verticalisant : la cheminée. Sa composition n'est pas sans rappeler l'architecture de Frank Lloyd Wright.



Façade arrière du bâtiment, côté drève Louisa Chaudoir

A gauche : élévation d'origine (avril 1927) – à droite : photo Google streetview (octobre 2014)

La partie de la maison concernée par cette demande d'avis de principe se trouve à droite sur la photo.

La façade arrière, donnant sur la drève Louisa Chaudoir, est simple et austère. Enduite de ciment blanc, elle contraste totalement avec les briques et le détail de la façade avant.

Le bien a subi une lourde rénovation en 1961 : le deuxième étage a été agrandi, ce qui a notamment modifié l'aspect de la façade arrière du bien et sa symétrie.

L'agencement intérieur ne suit pas l'agencement traditionnel des maisons bruxelloises. En effet, les entrées se font par les façades latérales, et les 2 halls d'entrée se trouvent au centre des deux moitiés de la maison. Les portes des halls d'entrée et les escaliers ornés de balustrades cubiques sont des éléments remarquables.

Historique du dossier

Le dossier a déjà fait l'objet d'un avis de principe de la CRMS émis en séance du 09 mai 2018.

A. Le projet : les grandes lignes

Le n°6 est la maison jumelle (par symétrie axiale) du n° 4 voisin. Depuis la drève, il s'agit de la partie droite de la maison.

La présente demande porte sur un projet de réaménagement et de restauration du bien, visant à atteindre les objectifs suivants :

- atteindre les normes et les besoins d'habilité et de confort actuels (famille avec cinq enfants);
- protéger et mettre en valeur le patrimoine.

A noter qu'aucune demande de permis unique n'est planifiée pour le n°4 (symétrique du n°6, objet de la demande) de la maison, qui restera donc – jusqu'à nouvel ordre – inchangée.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
B. Façade arrière donnant sur la drève L. Chadoir

Les interventions proposées sont :

- l'agrandissement de la baie de la cuisine ;
- l'agrandissement de la baie de la salle-à-manger.

De par la présence de plantations, et l'existence d'une zone de recul, ces interventions seront très peu visibles depuis l'espace public.

Les interventions étaient déjà planifiées au stade de l'avis de principe.

Seule petite modification par rapport à la première version du projet : il est ici prévu d'aligner le linteau de la nouvelle baie de la cuisine à celui de la baie de la salle-à-manger (dont la hauteur ne sera pas modifiée). Cette façade présente un intérêt esthétique moindre par rapport à la façade avant, et a déjà perdu son caractère symétrique. Les interventions proposées n'en perturberont pas la lecture et seront très peu visibles depuis l'espace public.

La CRMS souscrit aux interventions projetées, en ce compris la proposition d'aligner les hauteurs de linteaux.

C. Façade avant

. Agrandissement de baies donnant sur la terrasse, au rez-de-jardin

L'agrandissement des deux petites meurtrières à gauche de la porte existante est prévu, comme déjà opéré sur la maison jumelle voisine.

L'agrandissement de la porte existante, tel que prévu au stade de l'avis de principe, n'a pas été retenu. La porte pleine existante sera remplacée par une porte vitrée.

La CRMS ne s'oppose pas à l'agrandissement des meurtrières. Elle souscrit également au remplacement de la porte pleine existante par une porte vitrée.

. Dépose de la pergola (terrasse du 1^{er} étage)

Au 1^{er} étage, il est prévu de déposer la pergola surplombant la terrasse.

Cette intervention était déjà décrite dans la demande d'avis de principe.

Parce que la dépose de cet ajout tardif permet un retour à la situation d'origine et un rétablissement de la symétrie entre les deux parties de la maison, la CRMS y est favorable.

. Agrandissement d'une baie au 2^e étage

Au 2^e étage, en façade avant, il est prévu d'abaisser l'allège de la chambre installée dans l'une des 2 pièces d'origine. L'allège de la baie existante est en effet assez haute, et la baie offre par conséquent un éclairage assez limité dans la chambre.

La CRMS ne s'oppose pas à cette intervention (non visible depuis l'espace public) sous réserve expresse de ne pas aménager de porte-fenêtre pour donner accès à l'actuelle plateforme. Celle-ci ne pourra en aucun être transformée en une terrasse d'agrément car cela entraînerait inévitablement l'installation de différents dispositifs (rambarde de sécurité, tentes solaires, etc.) qui modifieraient profondément l'aspect et la typologie de la toiture.

D. Façade latérale

. Réouverture d'une baie d'origine

Au 1^{er} étage, il est prévu de rouvrir la baie d'angle donnant sur le bureau (future salle de douche).

Ceci permettra un apport de lumière dans la salle de douche, et un retour à la situation d'origine (qui a été maintenue côté n°6).



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

La CRMS souscrit à cette intervention qui permet de rétablir la symétrie entre les deux parties de la maison, et permet un retour à la situation d'origine.

Porte d'entrée

Cette version du projet prévoit le remplacement de la porte d'entrée par une nouvelle porte, conforme aux plans d'origine.

L'argument avancé pour soutenir cette intervention est que, si la porte existante est bien d'origine, elle n'a pas été réalisée conformément aux plans d'origine, présente peu d'intérêt esthétiquement, et a vraisemblablement été modifiée.

La photo ci-dessous, prise depuis le hall d'entrée, permet de visualiser la position des charnières : la position de la charnière supérieure permet de confirmer l'hypothèse d'une porte d'origine plus haute, qui aurait été coupée. Un caisson abritant des techniques a été construit au-dessus de cette porte raccourcie.



Porte d'entrée (façade latérale)

La nouvelle porte prévue en remplacement de l'existant, qui répondra aux exigences actuelles de sécurité, serait équipée de verre « à l'ancienne ».

Dans son avis de principe, la CRMS insistait pour que la porte d'entrée principale latérale soit conservée. Cette porte conserve en effet encore un judas en verre coloré du même type que le verre coloré observé sur les portes et baies du hall d'entrée de la maison.

Toutefois, l'étude historique et la lecture des plans d'archives ont depuis permis une meilleure connaissance de la situation d'origine et des modifications opérées depuis. Ainsi, rétablir une porte d'entrée de hauteur conforme à ce qui était prévu à l'origine permettrait de réaligner les linteaux de la porte d'entrée et du châssis voisin (châssis en coin du salon). La nouvelle porte d'entrée occuperait également toute la hauteur prévue sous le auvent.

La CRMS ne s'oppose pas à la proposition de remplacer la porte d'entrée existante par une nouvelle porte, conforme aux plans d'origine, à condition de replacer le judas originel et le verre texturé de la porte existante qui est d'origine.

E. Abords

Terrasse et accès au jardin – RDC (avant)

Au contraire du n°4 voisin, le n°6 ne dispose pas d'accès au jardin depuis les espaces de vie du RDC (séjour), via la terrasse. La demande d'avis de principe intégrait donc la réalisation d'un nouvel escalier.

Cette proposition a été modifiée : les demandeurs se sont en effet rendus compte que, par temps ensoleillé, ils investissent préférentiellement l'espace jouxtant la façade latérale qui s'avère très agréable. A cet endroit, le sol est à peu de choses près au même niveau que la terrasse du salon. Les demandeurs aimeraient donc privilégier au maximum la connexion entre ces deux lieux. Ceci permettrait également d'éviter de devoir descendre dans le jardin par l'escalier latéral existant, pour remonter ensuite en empruntant le nouvel escalier.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

La nouvelle proposition intègre une passerelle métallique reliant l'espace jouxtant la façade latérale, et la terrasse du salon. Cet élément contemporain comportera un garde-corps à quatre fines traverses horizontales et une plateforme en métal ajouré.

La CRMS estime que cette nouvelle proposition, qui se veut réversible et visuellement légère, est acceptable. Elle souscrit au parti d'une esthétique à la fois discrète et contemporaine, tranchant avec le bâti patrimonial. Opter pour une passerelle en lieu et place d'un escalier garantit également la préservation du magnolia existant, ce qui est positif.

. Abattage d'un arbre à front de rue

Selon le titre renseigné dans l'annexe 1 jointe à la demande de permis, l'abattage d'un arbre à front de rue est prévu. Cependant, ce point n'est pas documenté sur les plans.

La CRMS demande que cet aspect de la demande soit clarifié.

. Aménagement de la cour et de la terrasse arrières - RDC

La transformation de la baie de la cuisine décrite ci-dessus permettra un accès à la petite terrasse existant à l'arrière de la maison. Au niveau de cette dernière, on observe un petit escalier permettant l'accès au jardinet. Il comporte 5 marches en briques et est encadré de deux petits murets latéraux. L'ensemble paraît être d'origine. Dans cette version du projet, il est prévu de maintenir ce petit escalier. Le jardinet constitue actuellement une zone de recul végétalisée par rapport à la drève. Le projet prévoit d'aménager à cet endroit une seconde terrasse, accessible via le petit escalier cité ci-dessus.

Une bande de gazon sera maintenue entre la rue et cette nouvelle terrasse. Les plans joints à la demande semblent indiquer que des bosquets y seront plantés (ou que les plantations existantes seront maintenues).

Dans son avis de principe, la CRMS exprimait son souhait de voir le petit escalier de 5 marches conservé, ce que cette version du projet prévoit.

La Commission ne s'oppose pas à l'aménagement d'une seconde terrasse au niveau de l'actuel jardinet (non proposé au stade de l'avis de principe), pour autant que le maintien d'une zone végétalisée permette – comme c'est le cas actuellement – de masquer la vue sur la petite terrasse existante depuis la drève.

. Finitions des espaces extérieurs

Les espaces extérieurs de cette double maison avaient été pensés à l'origine comme le prolongement du bâti. Les finitions en ont depuis été modifiées : une partie de la zone de recul à l'arrière de la maison et l'allée latérale ont été recouvertes de cassons en pierre bleue.

Afin de renouer avec l'esprit d'origine de la maison, ces éléments de finition seront remplacés par du béton désactivé jusqu'à l'angle avec la façade avant. Les marches ponctuant l'allée latérale seront refaites en briques sur chant.

La terrasse existant à l'arrière de la maison, ainsi que la nouvelle terrasse qu'il est prévu d'aménager, recevront également un revêtement de sol en béton désactivé.

La CRMS souscrit à cette proposition.

F. Transformations intérieures

Divers réagencements des espaces sont prévus à l'intérieur de la maison, ainsi qu'une simplification de la circulation verticale.

. Création d'une grande pièce donnant sur le jardin – rez-de-jardin

Il est prévu (depuis le stade de l'avis de principe) d'abattre les murs séparant la cave à vins, la cave à provisions et la buanderie, afin de créer une grande pièce de vie (salle de jeu), donnant directement sur le



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

jardin. Cette version-ci du projet prévoit également de descendre le niveau des caves à provisions et à vins de 36 cm, afin de l'aligner avec celui du garage. La pièce créée présentera donc un seul niveau de sol.

Dans son avis de principe, la CRMS s'interrogeait sur le traitement réservé à la différence de niveau observée entre la buanderie et la cave à vins et demandait qu'une solution satisfaisante concernant la reprise des charges soit proposée. La possibilité de créer une seule grande pièce a depuis été garantie par le rapport stabilité provisoire.

La CRMS ne s'oppose pas à cette intervention à condition que le rapport stabilité définitif soit soumis à la DPC pour approbation, avant mise en œuvre (niveau des fondations, mise en œuvre de la nouvelle dalle).

Afin d'améliorer le niveau d'isolation acoustique entre cette nouvelle pièce (destinée aux jeunes) et le salon du RDC, il est également prévu de démonter les poutrelles métalliques et le gîtage existants au niveau du plafond de la salle de jeu, et de les remplacer par des poutres et des claveaux, une chape de compression et une chape de finition.

La CRMS n'est pas favorable à cette intervention car le gain espéré ne justifie pas la lourdeur de l'opération (dépose et repose du parquet d'origine). Elle demande que d'autres solutions soient envisagées en termes d'isolation acoustique.

. Connexion de la cuisine et de la salle-à-manger – rez-de-chaussée

Au rez-de-chaussée, il est prévu d'abattre le mur porteur séparant la cuisine de la salle à manger, et la cloison séparant l'actuel cellier de la cuisine, ce afin de créer un lieu convivial bénéficiant d'une circulation fluide entre les espaces. La cloison à abattre comporte une porte d'origine de même facture que toutes les portes du hall d'entrée. Cette porte sera soigneusement démontée, huisseries comprises, pour être remplacée à l'étage.

La CRMS souscrit à l'intervention à condition de prévoir le remplacement de la porte reliant actuellement le cellier et la cuisine, à l'étage.

. Aménagement de la cuisine – rez-de-chaussée

L'intention est ici d'obtenir un volume pratique (le plus orthogonal possible). Le cagibi auquel on accède via le 1^{er} pallier de l'escalier partant du RDC sera donc intégré, dans sa partie haute, à la cuisine.

La fenêtre d'origine à ailettes en verre texturé illuminera la cuisine.

La CRMS souscrit à cette nouvelle proposition.

. Réagencement des espaces aux 1^{er} et 2^{ème} étages et déplacement de l'escalier

Aux 1^{er} et 2^{ème} étages, les espaces seront réagencés. L'escalier reliant ces 2 étages sera déplacé dans la continuité de l'escalier reliant le RDC et le 1^{er} étage.

La CRMS n'émet pas de remarques.

G. Remplacement de l'ensemble des châssis

Le projet de rénovation prévoit un remplacement de la plupart des châssis au n°6 pour retrouver une homogénéité d'ensemble :

- En façade latérale, les 2 châssis avec vitrage texturé et coloré donnant sur le hall d'entrée sont d'origine. Les menuiseries de ces deux châssis sont en bois peint en blanc. Il est prévu de les maintenir.

- Le plan de détail des châssis joint aux documents d'archive montre qu'une partie des châssis étaient réalisés en acier. Une photographie ancienne de la façade côté jardin démontre que tous les châssis qui y sont visibles étaient en acier puisque la finesse des dormants n'est réalisable que dans ce matériau.

Les châssis restants seront donc remplacés par des châssis métalliques fins équipés de doubles vitrages à intercalaire noir.

Les baies maintenues ou rétablies seront équipées de châssis respectant la modénature des châssis d'origine.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Pour la nouvelle baie vitrée permettant d'accéder à la terrasse depuis la cuisine (façade arrière), cette version du projet propose 2 options :

- A. châssis avec imposte alignée sur celle du châssis de la salle-à-manger voisine, et triple ouvrant coulissant ;
- B. châssis sans imposte, comportant un triple coulissant. Pour des raisons de coût, le demandeur privilégie la seconde option.

Dans son avis de principe, la CRMS qui souscrivait au principe de cette intervention concernant les châssis qui ne sont plus d'origine, demandait que cet aspect du projet soit plus détaillé.

L'étude historique et la lecture des plans d'archives ont depuis permis une meilleure connaissance de la situation d'origine.

La solution proposée (châssis en aluminium aux profils fins, teinte noire graphite, double vitrage avec intercalaires noirs) constitue une solution acceptable d'un point de vue patrimonial (cohérence avec l'aspect d'origine) et présente l'avantage d'un coût abordable.

Concernant le châssis de la cuisine, l'option sans imposte peut également être acceptée ; cette baie se trouve en effet sur la façade présentant un intérêt patrimonial moindre, et est peu visible depuis la voirie.

La CRMS demande que les oscillo-battants soient évités en façades avant et latérale.

H. Interventions relevant de la restauration/conservation

. Remise en état du luminaire extérieur - façade avant

Le luminaire Art Déco qui existait à l'origine au niveau du pilier en maçonnerie entre les deux pergolas en béton sera restitué à l'identique, sur base de son jumeau conservé au n°4 voisin.

La CRMS souscrit à cette intervention et s'en réjouit.

. Maintien d'éléments de finition intérieure

Les portes intérieures donnant sur le hall d'entrée (vers la cuisine et le petit salon) seront maintenues.

La porte donnant accès à la salle à manger depuis l'office sera démontée, et réutilisée au 1^{er} étage.

Les escaliers reliant la cave au RDC et le RDC au 1^{er} étage seront maintenus, et soigneusement nettoyés.

D'autres éléments de finition d'époque seront maintenus et restaurés dans les règles de l'art. Il s'agit du parquet existant dans le salon et la salle à manger, et du granito récemment découvert sous une épaisse couche de colle, dans le hall d'entrée (découverte postérieure au dépôt de demande de permis unique).

. Nettoyage et restauration d'éléments extérieurs

A l'extérieur, le nettoyage par hydrogommage de la structure ajourée en béton armé est programmée.

Des réparations ponctuelles d'éléments dégradés sont également prévues (structure en béton précitées, murets en briques).

Les interventions précitées n'appellent pas de remarques de la part de la CRMS pour autant que des essais soient soumis à l'approbation préalable de la DPC.

I. Réfection des techniques – isolation des toitures plates

. Réfection des techniques

L'installation électrique sera mise aux normes, et adaptée aux besoins des occupants.

La maison sera équipée d'une nouvelle chaudière performante. Les radiateurs en fonte présents dans la maison seront récupérés, et intégrés au nouveau circuit de chauffage. Les pièces humides (cuisine, WC, salles de douche et de bain) seront équipées d'une ventilation (extraction). Les sorties des conduits

7/8



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

d'extraction sont prévues au niveau des toitures plates. **Ces interventions n'appellent pas de remarques de la part de la CRMS.**

. Isolation des toitures plates

Les toitures plates (toits des 1^{er} et 2^e étages) recevront une nouvelle isolation double : laine de roche entre les gîtes, et polyuréthane (14 cm) par-dessus les gîtes. Une nouvelle étanchéité de type EPDM est prévue. **La CRMS ne s'oppose pas à cette intervention. Elle demande néanmoins que le traitement du raccord avec les toitures du n°4 voisin soit précisé dans le respect du patrimoine. Cet aspect du projet devra être soumis pour approbation préalable de la DPC.**

En conclusion, la CRMS émet un avis conforme favorable sous les conditions suivantes :

- **Façade latérale** : prévoir le remplacement de la porte d'entrée par une nouvelle porte conforme aux plans d'origine tout en conservant le judas et le verre texturé dans la nouvelle porte. Les plans de détails devront être transmis à la DPC pour approbation avant mise en œuvre ;

- **Abords** : l'aménagement d'une nouvelle terrasse à l'arrière de la maison est accepté, pour autant qu'un écran végétal soit maintenu afin de préserver les vues sur le bien protégé ainsi que le caractère privé de la terrasse existante ; l'abattage d'arbre prévu à front de rue doit être documenté auprès de la DPC ;

- **En ce qui concerne le nettoyage par hydrogommage de la structure ajourée en béton armé**, des essais devront être soumis à l'approbation préalable de la DPC.

- **Concernant la nouvelle pièce au niveau des caves**, le rapport stabilité définitif devra être soumis à la DPC pour approbation, avant mise en œuvre (niveau des fondations, mise en œuvre de la nouvelle dalle) ;

- **Intérieur** : concernant la création d'une grande pièce au rez-de-jardin, une solution moins destructive devra être proposée pour l'isolation acoustique du plancher entre rez-de-jardin et rez-de-chaussée ;

- **Châssis** : renoncer aux modèles oscillo-battants des nouveaux châssis visibles en façades avant et latérale ;

Autres : préciser le traitement du raccord avec les toitures du voisin dans le respect du patrimoine et en accord avec la DPC.

Veillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE

Secrétaire

c.c. à BUP - DPC : Mme A.-E. Totelin et Mme Fr. Cordier ; BUP – DU : M. Th. Petitjean.

C. FRISQUE

Président