



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction de l'Urbanisme  
**Monsieur Thibault Jossart**  
**Directeur**

Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry Wauters**  
**Directeur**

Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : (corr. DPC : C. Criquillon, E. Demelenne) 2043-0294/08/2020-372PR

Réf. NOVA : (corr. DU : D. Gustin ) 04/PFU/1797655

Réf. CRMS : AA/BDG/BXL21187\_684\_PUN\_Defacqz\_14\_Wielemans

Bruxelles, le 21/01/2022

**Objet :** BRUXELLES. Rue Defacqz, 14. Hôtel Wielemans (arch. A. Blomme, 1925)

Demande de permis unique portant sur la restauration et la rénovation de l'hôtel Wielemans et de son jardin, le changement d'affectation du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage et la réalisation d'un accès dans le mur du jardin vers la tour Louise.

**Avis conforme de la CRMS**

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 21/12/2021, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 12/01/2022.

La totalité de l'Hôtel Wielemans, en ce compris l'ensemble du jardin, est classée comme monument par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22/09/1994.



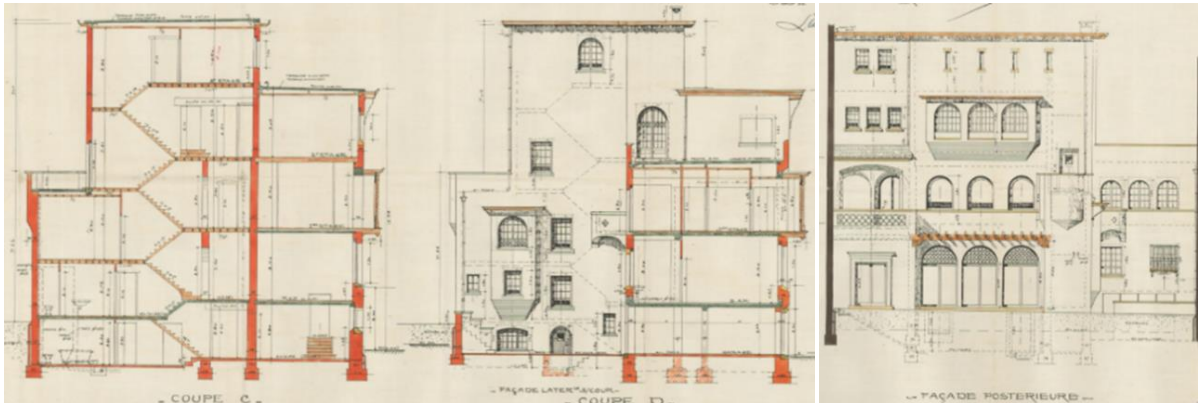
Vues de 1927, de la façade avant (extr. du dossier de demande) et de la façade arrière en 2005 (©Urban.brussels)

**CONTEXTE**

Construit en 1925 par l'architecte Adrien Blomme pour l'industriel Léon Wielemans et son épouse, cet hôtel est inspiré par l'architecture traditionnelle du sud de l'Espagne avec un patio central couvert, un grand escalier et une coursive et la richesse de ses décors intérieurs (carreaux de céramique, décors sculptés et ferronneries). Il se décline au sous-sol en espaces logistiques, garage, cuisine, locaux de

1/7

rangement et espaces techniques ; au rez-de-chaussée, en espaces de réception, à savoir patio, salon, et salle à manger ; au 1<sup>er</sup> étage, en coursive ouverte sur le patio, en grand salon et suite parentale, et aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages, en espaces réservés aux enfants et au personnel.



Coupes et élévation de la façade arrière, 1924 (extr. du dossier de demande)

### HISTORIQUE DE LA DEMANDE

Les principales interventions réalisées ou projetées récemment sur l'hôtel se résument de la manière suivante :

- 1996 : restauration de l'ensemble du bâtiment (travaux d'entretien, de restauration et de transformation), nettoyage de la façade avant, changement d'occupation en lieu d'exposition ;
- 2000-2002 : restauration de certains carrelages, et divers petits travaux ;
- 2008 : changement d'affectation des derniers étages en bureau ;
- 2009 : avis défavorable de la CRMS concernant la création d'un percement entre la tour Louise et le 1<sup>er</sup> étage de l'hôtel ;
- 2011 : demande (refusée) de mise en lumière de la façade par l'installation de spots dans le trottoir ;
- 2012 : permis octroyé pour la restauration de l'enveloppe extérieure : nettoyage des enduits, restauration des menuiseries, ferronneries, corniches... et travaux réalisés en 2016.

La présente demande s'inscrit dans la continuité d'une demande d'avis préalable portant sur les points suivants (cfr séance CRMS du 21/04/2021) :

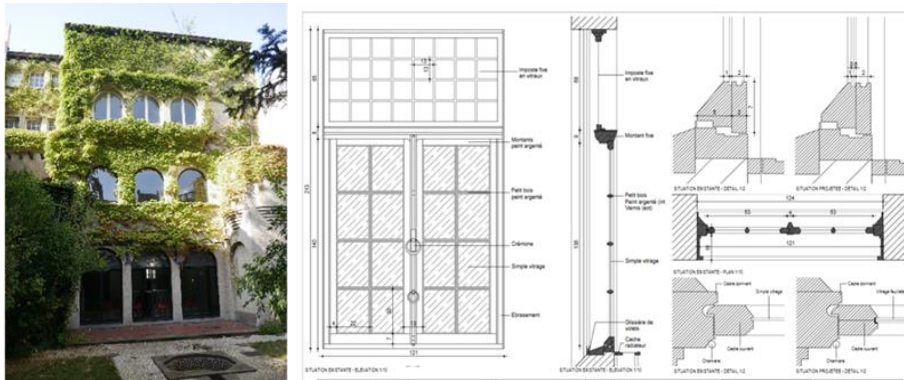
- modifier l'affectation des trois niveaux inférieurs de « logement » vers « bureau » afin d'uniformiser l'utilisation du bâtiment, de fonctionner en synergie avec la tour Louise voisine et de faire de l'hôtel un lieu multifonctionnel pour des événements ponctuels (réceptions, réunions extraordinaires, conférences, accueil d'hôtes importants) ;
- créer une liaison avec la parcelle mitoyenne (Tour Louise) ;
- modifier l'ascenseur en monte-charge et transformer une fenêtre en porte-fenêtre au R+3.

La Commission avait marqué son accord pour le changement d'affectation et sur le principe de liaison entre les deux jardins mais elle soulevait l'incohérence quant à l'accessibilité et la circulation aisée des personnes PMR entre une large ouverture du mur, des cheminements étroits dans le jardin et la suppression de l'ascenseur. Elle demandait de fournir un plan détaillé du projet d'aménagement/adaptation du jardin. Ensuite, si elle se montrait favorable à la restitution du monte-charge, elle ne validait pas la prolongation de la trémie jusqu'au R+3, car cela nécessiterait la modification des circulations intérieures et d'une fenêtre en porte-fenêtre vers la terrasse. Enfin, elle demandait de limiter les interventions intérieures à des aménagements non invasifs, de conserver le cloisonnement originel des chambres du R+2, de ne pas cloisonner le garage, et de préciser les interventions dans la zone « salle de bain enfants ».

## DEMANDE

A la suite de cet avis préalable, la demande actuelle se décline de la manière suivante :

- Changement d'**affectation** du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage, de logement vers bureau, afin que la totalité de l'hôtel soit repris en bureau, pour en faire un lieu multifonctionnel et polyvalent en lien avec la tour Louise/Generali.
- **Restauration des façades** : nettoyage des façades et réparations locales de l'enduit (enduit avec lavis ocre ou de teinte vieux rose selon les façades), restauration des menuiseries et remplacement du simple vitrage actuel par du simple vitrage feuilleté, mise sur pivots des portes de garage, restauration (en atelier principalement) des ferronneries dégradées et remise en peinture, installation d'une tente solaire en façade arrière.



A g. : vue de la façade arrière avec la vigne vierge - qui pose question quant à la possibilité de restaurer l'enduit si la vigne subsiste  
A dr. : intégration d'un vitrage feuilleté dans les châssis (extr. du dossier de demande)

- Liaison avec la Tour Louise : percement entre les deux jardins, et rabaissement du niveau du mur.



Élévations existante et projetée du mur avec le percement projeté et le rabaissement du niveau du mur

- **Restauration du jardin** :
  - les fontaines et les bassins seraient restaurés à l'identique (il faut encore investiguer du côté de la citerne), les éléments en maçonnerie, carrelages et enduit seraient restaurés à l'identique, les éléments en galets et les murets seraient remis en état ;
  - au niveau des plantations : abattage des arbres trop proches des constructions et des murs mitoyens, suppression des plantations non entretenues, suppression des 2 lauriers dans la cour intérieure et leur remplacement par des sujets plus petits, remplacement de certaines plantations de type arbuste contre le mitoyen n°16 (chèvrefeuille arbustif ou *gaulthéria*), remise en valeur des plantations existantes.





Plans existant et projeté du jardin (extr. du dossier de demande) et aperçu de la cour arrière



Vue du jardin, détails de ses revêtements et vue de la vigne vierge (extr. du dossier de demande)

- **Réfection des terrasses et des toitures plates** : vu les problèmes d'étanchéité et d'infiltrations, la réfection des terrasses et de leur étanchéité est prévue, en réutilisant les tommettes existantes et en adaptant les pentes pour assurer un bon écoulement. Seule la terrasse du 3<sup>e</sup> étage (actuellement en dalles en béton) serait réalisée en bois composite. A cela s'ajoute la question de la hauteur insuffisante des garde-corps : il est proposé d'installer des bacs à plantes et des assises en bois, ou de placer une lisse du côté intérieur du garde-corps.



Terrasse du 2<sup>e</sup> étage et détail, toiture plate principale et état projeté des bacs à plantes avec assises (extr. du dossier de demande)

- **Restauration des décors intérieurs** (revêtements de sol en marbre, carreaux de céramique, parquets massifs et revêtements muraux en feuille d'aluminium, velours tendu, carrelage ou plaquage de bois vernis) : des études stratigraphiques ont été réalisées et les teintes de peintures de finition originelles ont été identifiées. L'ensemble des décors seront restaurés de manière à garantir leur pérennité et leur conservation et les finitions anciennes disparues seront restituées.



Décor à la feuille d'aluminium de la chambre du 1<sup>er</sup> étage

Concernant les nouveaux espaces créés, de nouvelles finitions sont prévues pour les toilettes au sous-sol, la douche du 1er étage, les sanitaires au 2e étage et l'ensemble du 3e étage. La proposition est d'intégrer des nouveaux matériaux faisant référence aux finitions existantes du bâtiment : tomettes hexagonales et carreaux carrés bicolores pour les sanitaires, parquet en bois au 3e étage.

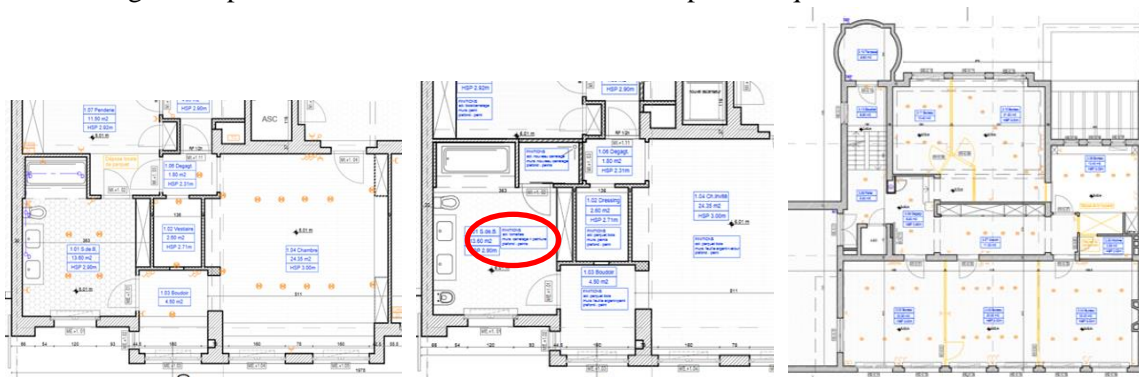
- La modification de certaines **cloisons intérieures** :

- Sous-sol/ Garage : suppression des parois vitrées existantes et d'une cloison récente, ajout d'un débarras sous la trémie d'escalier menant à l'étage et placement de parois visant à aménager un local poubelles et une zone de livraison;



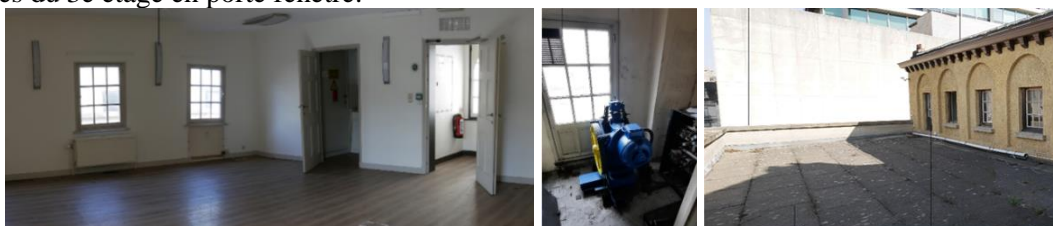
Vue actuelle de l'espace du garage (extr. du dossier de demande)

- Au R+1 : ajout d'une douche accolée à la salle de bain, placement d'une cloison de séparation entre l'ancienne penderie et la future douche, modification du sens d'ouverture de la porte entre la salle de bain et la penderie, et condamnation de la porte séparant le sas vers la chambre et la salle de bain par une cloison;
- Au R+2 : suppression de la cloison en Y au niveau des pièces arrières et décroisement des trois grandes pièces à rue en vue de créer un vaste espace unique doté de cloisons amovibles.



A g. et au m.: R+1 : plans existant et projeté de la SDB, de la chambre parentale et de la penderie, avec l'emplacement projeté de la douche  
A dr. : plan du R+2 avec - en jaune - la modification des cloisons (extr. du dossier de demande)

- Le remplacement de l'**ascenseur** et sa prolongation jusqu'au 3e étage. Un ascenseur fut aménagé dans les années 70, remplaçant l'ancien monte-plats desservant le sous-sol, le rdc, le R+1 et le R+2. Au R+3, l'actuelle machinerie de l'ascenseur condamne l'accès d'origine vers la terrasse. Afin de pouvoir proposer une accessibilité plus importante au sein du bâtiment, le projet prévoit le remplacement de l'ascenseur et sa prolongation jusqu'au 3e étage (avec portes coulissantes et moteur intégré, permettant de limiter l'encombrement à chaque palier et de faire l'économie d'une salle de machine en toiture ou au sein des espaces intérieurs). Toutefois, il reste que l'accès (actuelle porte-fenêtre) vers la terrasse resterait condamné. Un nouvel accès vers la terrasse serait aménagé via la modification d'une des fenêtres du 3e étage en porte-fenêtre.



Situation existante au R+3 : grande salle à rue et machinerie – vue de la terrasse avec l'une des fenêtres à transformer en porte-fenêtre

- La rénovation des **techniques spéciales** : pose de nouveaux équipements sanitaires et remplacement des canalisations existantes en plomb, nouvelles évacuations, remplacement de certains luminaires existants, pose de nouveaux interrupteurs et prises, conservation du réseau de chauffage, réemploi du système de climatisation et système de ventilation. Les études techniques sont cependant toujours en cours dans le cadre de la préparation du dossier d'exécution des installations techniques.
- Le placement de 15 **panneaux photovoltaïques** en toiture (pour alimenter un boiler thermodynamique), impliquant une surhausse d'une hauteur de 40 cm.



Coupe projetée de l'installation des panneaux photovoltaïques et système de pose

- La création d'une **zone de livraison** devant le garage : afin de permettre les livraisons via l'entrée de service du garage, des véhicules de type camions ou camionnettes devraient y stationner temporairement. Les portes d'accès vers le garage ne permettant pas à de tels véhicule d'entrer dans le bâtiment, il est demandé de pouvoir réaliser une zone de livraison devant l'entrée de service du bâtiment.

### AVIS

La Commission émet un **avis conforme favorable moyennant les conditions suivantes, dont le respect est à soumettre à l'approbation de la DPC** :

#### Pour le bâtiment :

- Renoncer au cloisonnement de la zone garage - ou recourir pour le moins à des cloisons amovibles - afin de laisser la perception de cet espace visible ;
- Renoncer à l'aménagement d'une douche contiguë à la salle de bains, ce qui modifierait les circulations originelles par de nouveaux cloisonnements ;
- Maintenir les cloisons des pièces à rue du 2e étage, tel que cela avait déjà été dit dans l'avis de principe ;
- Prévoir un traitement adéquat pour la vigne vierge en vue de permettre les réparations nécessaires de l'enduit et un entretien approprié de la façade arrière ;
- Prévoir la remise en peinture de la façade arrière et latérale dans la même teinte jaune ocre clair que la façade avant (ajouter un poste au cahier des charges) ;
- Définir, en cours de chantier, avec l'approbation de la DPC, les zones d'enduits à refaire à l'identique (pour la composition, se référer à l'étude de l'IRPA) ;
- Préciser plus clairement le bordereau des menuiseries extérieures pour ce qui concerne les parties vitrées qui feront l'objet d'un remplacement par un vitrage feuilleté ;
- Fournir avant les travaux les détails d'exécution de l'intégration de ces nouveaux vitrages dans les portes fenêtres métalliques du rez-de-chaussée ;
- Prévoir un verre feuilleté dont la feuille extérieure présente un aspect étiré ou une feuille de verre de type martelé/océanique pour les châssis qui en sont dotés - à noter qu'un mastic spécifique, compatible avec le vitrage feuilleté et peignable devra être prévu ;
- Privilégier le recours à des parasols mobiles et renoncer à l'installation d'une tente solaire ancrée dans la façade arrière pour ombrager la terrasse ;
- Enlever, si possible, le tuyau noir qui court au-dessus des baies du rez-de-chaussée ou le peindre dans la même teinte que la façade pour atténuer sa visibilité ;
- Privilégier la restauration in situ plutôt qu'un démontage tant pour les ferronneries (qui sont ancrées dans les maçonneries) que pour les parties dormantes des châssis. Les démontages ne pourront se faire qu'en cas de nécessité avérée et avec l'accord préalable de la DPC ;
- Pour le revêtement de la terrasse du 3e étage, prévoir de restituer la finition d'origine si des traces de celle-ci sont perceptibles à l'enlèvement des dalles de béton actuelles. Sinon, prévoir



- en remplacement des tomettes rouges identiques aux autres terrasses plutôt que du bois composite ;
- Fournir avant le début des travaux, un cahier des charges comportant les informations détaillées et précises sur la restitution des finitions d'origine dans les divers locaux concernés, avec mention, notamment, des références NCS des teintes de finition et éventuellement photomontages ;
  - Ne pas décaper systématiquement les vernis des menuiseries intérieures mais ne traiter que les parties présentant des traces d'usure ;
  - Fournir, avant le début du chantier, les détails d'exécution liés au changement d'ouverture en va-et-vient des deux portes pour lesquelles c'est prévu ;
  - Renoncer à la mise sur pivots des portes de garage ;
  - Concernant l'ascenseur, la CRMS accepte son remplacement et sa prolongation, ceci afin de permettre une meilleure accessibilité de l'ensemble de l'hôtel à toutes les personnes et parce que la nouvelle proposition est moins impactante;
  - Fournir, avant le début des travaux, des plans détaillés et une description technique précise de toutes les interventions nécessaires à l'installation des nouvelles techniques spéciales (descentes d'eau, ventilation, hottes, chauffage, nouvelles canalisations, etc.);
  - Fournir avant travaux un inventaire corrigé des luminaires qui identifie ceux à effectivement déposer et remplacer, sur base d'une motivation tangible attestant qu'ils ne sont pas d'origine.

Pour le jardin :

- 
- Fournir avant les travaux un plan détaillé des revêtements avec les désordres constatés, le tout agrémenté d'un reportage photographique précis ;
- Fournir un plan précis reprenant les abattages ;
- Fournir avant les travaux un plan détaillé des plantations y compris les forces choisies ;
- Ne pas supprimer la vigne vierge et proposer préalablement aux travaux les diverses interventions nécessaires à son maintien ;
- Déterminer le type de poteries et les plantations composant celles-ci ;
- Déterminer exactement le type de biocide proposé pour l'enlèvement des mousses et lichens afin de le faire avaliser à la direction des travaux ;
- Les différentes techniques de restauration sur les revêtements seront soumises à l'approbation de la direction des travaux ;
- Que ce soit le travail sur les parois (enduits), sur les revêtements ou sur les garde-corps, toutes les précautions seront prises afin de minimiser l'incidence sur le site ;
- Le jardin ne fera pas l'objet de zone de dépôts, stockage,...

Veuillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
C. FRISQUE  
Président f.f.

c.c. à : [ccriquilion@urban.brussels](mailto:ccriquilion@urban.brussels) ; [edemelenne@urban.brussels](mailto:edemelenne@urban.brussels) ; [dgustin@urban.brussels](mailto:dgustin@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advises@urban.brussels](mailto:avis.advises@urban.brussels) ; [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [bdeghellinck@urban.brussels](mailto:bdeghellinck@urban.brussels) ; [espacepublic@urban.brussels](mailto:espacepublic@urban.brussels) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)