

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur A. GOFFART, Directeur
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 16/PFU/403877
D.M.S. : SD/2311-0019/03/2010-389PR
N/réf. : AVL/CC/UCL-2.22/s.507

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : UCCE. Avenue de l'Echevinage, 3. Maison de Philippe Dotremont (arch. L. H. De Koninck).
Restauration et transformation de la maison.
Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS
(Dossier traité par M. Briard à la D.U. / S. Duquesne à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 30 août 2011 sous référence, reçue le 2 septembre, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 21 septembre 2011, concernant l'objet susmentionné.

La CRMS a été associée régulièrement à l'évolution du dossier qui apparaît comme très complet et qui a été bien conduit par l'auteur de projet. La demande vise la restauration de la villa Dotremont de l'architecte Louis Herman De Koninck et quelques adaptations souhaitées pour en augmenter le confort et accueillir une famille de plusieurs enfants. La CRMS et la DMS ont été régulièrement associées à l'évolution du projet. Le dossier avait déjà fait l'objet d'un avis de principe de la CRMS émis en séance du 27 avril 2011. La présente demande répond à l'essentiel des questions et observations qui avaient été formulées à cette occasion.

La CRMS émet donc un avis conforme favorable sur la présente demande, assortie de quelques réserves et de remarques sur les documents introduits.

Elle ne revient plus sur le principe des transformations demandées qui a déjà été approuvé et apporte des précisions sur l'ampleur de certains travaux envisagés.

Puits de lumière donnant sur la salle à manger, l'office et la mezzanine.

Les puits de lumière constituent une des principales caractéristiques de la maison Dotremont pour laquelle De Koninck évoquait lui-même l'exemple de Horta et de l'hôtel Tassel.

Au contraire de l'imposte en briques de verre de la cuisine (façade arrière) qui est très dégradée et doit être remplacée, les parois en briques de verre du puits de lumière sont en excellent état (poutrelles métalliques, briques de verre, joints de pose et de resserrage souples — comme le confirme l'étude préliminaire de la verrerie, pt 2.2., p. 6). Par ailleurs, le verre de ces briques est également moins jaune que celui utilisé dans la cuisine (voir étude préalable). Deux essais de nettoyage ont été effectués. Le premier (nettoyage des parois extérieures des briques constituées d'éléments en U empilés) permet une nette amélioration. Le second (nettoyage des parois extérieures et intérieures des briques de verre) donne un résultat meilleur mais exige le démontage et le remontage total des parois. ***Etant donné que celles-ci ne présentent pas de dégâts, que leur mise en œuvre a été particulièrement soignée et que de telles mises en œuvre ne sont plus en usage aujourd'hui, la CRMS n'approuve pas cette proposition. Par contre, elle autorise la demande de peindre la paroi cimentée du puits de lumière à l'aide d'un revêtement blanc à la***

chaux, ce qui compensera l'apport de lumière et permettra un éclairage des espaces intérieurs aussi intense que celui d'origine (NB. à l'origine, le cimentage du puits de lumière n'était pas peint). La teinte et la fiche technique de cette peinture seront soumises à l'approbation préalable de la DMS.
La mise en œuvre du raccord entre l'étanchéité de l'auvent de la cuisine et la nouvelle imposte en briques de verre et le béton de façade (remontée en zinc et joint étanche voir détail PUU ET01) **doit être finalisée en accord avec la DMS.**

Châssis et portes:

La restauration est déjà en cours (permis pour travaux de minime importance). C'est volontairement que De Koninck avait prévu des vitrages translucides et non transparents pour les châssis ou parois donnant sur les puits de lumière. La nouvelle porte du palier de l'entresol donnant sur le puits de lumière respectera ce principe et la CRMS demande qu'il en aille de même pour les châssis qui sont dans ce cas.

Les recherches doivent être poursuivies sur les projets des 2 nouveaux châssis de la chambre 4 au 2^e étage, lesquels devront être soumis à l'approbation préalable de la DMS.

- châssis coulissant situé devant le châssis existant en béton. La CRMS a approuvé le principe du doublage du châssis en béton par un nouveau châssis. Elle observe toutefois que le modèle de châssis coulissant proposé a peu à voir avec le contexte et ne semble pas abouti (raccords ?). La compatibilité de la résistance thermique des vitrages est à vérifier par rapport à celle des parois de façade).

- Idem pour le châssis côté solarium : plusieurs détails sont à revoir et à soumettre pour approbation préalable à la DMS. La CRMS demande de ne pas masquer le dessous de l'auvent par un panneau et de ne pas cacher le retour de l'auvent par une pièce de bois (voir coupes détaillées). Elle demande de très légèrement reculer le châssis vers l'intérieur pour le placer simplement au droit du retour de l'auvent. Enfin, le garde-corps est-il fixé sur le châssis ?

Une nouvelle porte, qui se fonde complètement dans la paroi du hall d'entrée, est prévue entre celui-ci et le vestiaire aménagé dans le garage. Le détail de cette porte n'est pas joint au dossier. Il sera soumis à l'approbation préalable de la DMS.

Interventions sur les dallages existants :

La CRMS souscrit au démontage complet des dallages du sous-sol, y compris à la dépose de ceux de la cour couverte et de la chambre qui doivent être remis en place. Pour ces derniers, des tests de démontages seront donc préalablement effectués pour vérifier la faisabilité de l'opération. Elle demande toutefois de continuer à chercher la cause des désordres et des affouillements afin d'y porter remède si nécessaire avant de remblayer. **Les carrelages de la chambre (fabrication Regout) seront ensuite remis en place, ainsi que ceux de la cour couverte.**

La CRMS souscrit également à l'enlèvement des carreaux de la terrasse sur terre-plein et à leur remplacement par des dalles de ciment 30 x 30 cm. Elle demande qu'un plan de calepinage soit établi et soumis préalablement à l'approbation de la DMS.

Par contre, **la CRMS n'autorise pas le démontage systématique des dalles de granito du hall d'entrée du rez-de-chaussée** qui est d'origine et peu endommagé. Elle recommande une restauration ponctuelle des dalles et fissures in situ.

Restauration des bétons de façade.

Les façades ne seraient nettoyées que ponctuellement, aux endroits où l'on doit intervenir, et ces interventions sont localisées précisément sur les plans. Elles sont prévues sous forme de réparations et sous forme d'injections, ce que la CRMS approuve. Toutefois, les quantités prévues (7 et 8 m² en première phase et 16 et 19 m² en seconde phase) sont complètement disproportionnées par rapport aux repérages. **La CRMS demande des explications sur ce point et sur la nécessité des 2 phases. En aucun cas elle ne pourra approuver des interventions de cette importance.**

Par ailleurs, la Commission continue à s'interroger sur l'aspect « patchwork » que des nettoyages partiels risquent de produire (le nettoyage ponctuel à la vapeur saturée produira des coulées). La CRMS propose de tester la méthode en réalisant un essai préalable, dans un endroit discret, et en le soumettant à l'approbation de la DMS. La CRMS offre également son expertise pour résoudre au mieux cette question délicate et essentielle pour le succès de la restauration de la maison Dotremont.

Enfin, le poste restauration des bétons du cahier des charges comprend la totalité des opérations : nettoyage, restauration et finition (bouchardage et ciselage). **La CRMS demande de ventiler ces postes selon les zones pour obtenir des prix unitaires plus précis.**

Enfin, la CRMS prend bonne note que les seules interventions de restauration destructives (avec remise à nu des fers à béton) sont limitées à des ouvrages où le béton est non apparent (recouvert d'enduit).

La polychromie du bâtiment

La polychromie mise en œuvre par De Koninck dans ses bâtiments était d'un grand raffinement et directement liée à la lumière. Contrairement à une idée reçue, il recourait volontiers aux couleurs vives et avait fait de l'utilisation d'un rouge éclatant (rouge de cadmium) sa signature pour relever certains détails de son architecture. Ainsi, dans la maison du docteur Ley, les châssis sont-ils soulignés de rouge à l'extérieur, tandis que dans la maison Dotremont, ce sont certaines portes, menant vers les espaces structurants, qui étaient peintes en rouge (et qui le sont toujours). **Bien qu'une étude stratigraphique ait été réalisée dans les pièces principales de la maison et qu'elle soit annexée à la présente demande, il n'existe aucun lien entre la présente proposition de restauration et l'étude en question.** On comprend, à travers différents postes du dossier (tapis rouge du fumoir, escalier en béton sans tapis, etc.) que l'intention du propriétaire est plutôt de s'en tenir au maintien de la situation existante et non à la reconstitution de la polychromie d'origine — ce qui est son droit le plus strict. Dans ce cas de figure, la CRMS prend bonne note que la situation existante comporte en tout cas des portes rouges. Toutefois, plutôt que de s'en tenir à une position rigide, **la CRMS demande à l'auteur de projet de continuer à travailler sur cet aspect du projet en élaborant une représentation concrète (sous forme d'élévations en couleur) de la polychromie d'origine et de ses articulations afin que la réflexion s'appuie sur des éléments concrets** et qu'elle ne fasse pas l'objet d'une discussion oisive sur les goûts et les couleurs. **Dans l'attente, la CRMS prend la situation actuelle comme situation de référence de la restauration.**

Installation d'un foyer dans le séjour, devant le grand mur mitoyen.

Les élévations montrent la mise en place d'un foyer avec une énorme buse qui rejoindrait le conduit de cheminée 4,50 m plus loin et à 3 m de haut. Ce dispositif, implanté à l'avant du pignon monumental du séjour (de hauteur double à cet endroit), modifierait complètement la pureté et la lisibilité spatiale du grand volume qui constitue le cœur de la maison. **La CRMS décourage cette initiative qui est incongrue dans ce cadre.** Elle rappelle que De Koninck avait exigé la destruction du feu ouvert installé à son insu par Dotremont, peu après la construction de la villa, à un endroit beaucoup moins dérangeant (sous la galerie de la bibliothèque).

Remarques ponctuelles sur le cahier des charges

- 1.5.1.5. Peintures sur cimentage existant. A soumettre pour accord préalable à la DMS avant la mise en exécution ;
- 1.5.2.5. Peintures extérieures des menuiseries en acier :« application d'une peinture de couleur blanche satinée identique à celle existante » : le code NCS doit être précisé et un essai doit être soumis pour approbation préalable à la DMS ;
- 1.6.2.3. Démontage revêtement de sol existant : les carrelages de la cour couverte seront soigneusement déposés pour être remis en place. Les carreaux de ciment 30 x 30 x 4 cm de la terrasse sur terre-plein seront soumis à l'approbation préalable de la DMS ;
- 1.7.3.2. Toitures en zinc à joints soudés, point b : détail de l'aération continue du zinc à soumettre pour approbation préalable à la DMS ;

- 3.2.2. Peinture intérieure: choix des teintes, période de référence à voir sur place avec étude stratigraphique de Madame Marianne De Crolly ;
- 3.2.2.8. Les peintures acryliques sont à éviter. Une variante sera soumise à l'accord préalable de la DMS ;
- 3.3.2. Revêtement de sols peints : choix de couleur avec la DMS (idem 3.3.3. revêtement de linoléum etc.) ;
- Plans HVAC + électricité : modèles d'appareils électriques à soumettre pour approbation préalable à la DMS ;
- B/1.1.3. Revêtement de sol en carreaux de ciment : échantillons et mise en œuvre à soumettre pour accord préalable à la DMS ;
- B/1.2.2 Revêtement de murs en tesselles de marbre : idem.

Cahier spécial des charges stabilité

(26) 931 Réparation à l'identique des bétons existants (voir ci-dessus) : des essais sont à soumettre pour approbation préalable à la DMS, idem pour le travail de finition de la réparation, c'est-à-dire le bouchardage ((26) 941), le sablage ((26).943) et le ciselage ((26)942).

(26) 933 Réparation des bétons mortier hydraulique amélioré pré-dosé « Le produit utilisé est un mortier de ragréage à 2 composants pré-dosés à base de liants hydrauliques, sables, adjuvants et fibres synthétiques, modifié aux résines synthétiques » : la fiche technique sera soumise à la DMS pour approbation préalable avant l'exécution des travaux.

Conclusion

La CRMS émet un avis favorable sur le projet qui est bien étudié et très complet, ce dont elle félicite l'auteur de projet.

Elle émet des réserves sur l'étendue de certains travaux de démontages/remontages prévus, comme ceux du dallage du hall du rez-de-chaussée et celui de la grande paroi en briques de verres car leur état autorise une restauration in situ.

Elle demande de vérifier la méthode préconisée pour la restauration des façades en béton apparent (avec nettoyage seulement partiel de zones à restaurer) en effectuant un essai sur place, dans un endroit discret, car il y a un risque de salissures qui entraîneraient un effet patchwork à éviter absolument.

La restauration des châssis est en cours actuellement. Le principe de l'installation de 2 nouveaux châssis dans la chambre 4 est approuvé mais les recherches doivent être poursuivies sur ce point en tenant compte des remarques formulées ci-dessus.

Pour ce qui concerne la polychromie, la CRMS autorise le maintien de la situation actuelle (murs blancs et plusieurs portes rouges). Elle préconise toutefois d'aller plus loin dans le rendu de la situation d'origine avant de statuer définitivement sur ce point.

Par contre, elle décourage l'installation d'un foyer avec buse « monumentale » dans le séjour.

Enfin, la CRMS et la DMS effectuent une série de remarques ponctuelles sur les cahiers des charges (voir ci-dessus).

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. : M. S. Duquesne, M. S. Plompen
- A.A.T.L. – D.U. : M. M. Briard
- Concertation de la Commune d'Uccle