Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
M. Thiérry WAUTERS
Directeur f.f.
Direction des Monuments et des Sites – A.A.T.L.
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : EdS
N/Réf. : GM/AND2.99/s.543
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : ANDERLECHT. Rue Docteur Jacobs, 4. Avant-projet de restauration.
Avis de principe de la CRMS.
(Gestionnaire du dossier : Mme E. de Sart)

En réponse à votre demande du 30/09/2013, reçue le 02/10/2013, nous de vous communiquons l'avis de principe émis par notre Assemblée, en sa séance du 2 octobre 2013 concernant l'objet susmentionné.

L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/10/2003 classe comme ensemble la totalité de la propriété sise rue Dr Jacobs n° 4 à Anderlecht.

La demande de principe porte sur un ensemble classé formé par une villa néoclassique, de type « campagne » , implantée dans un jardin clôturé d'un haut mur. Inoccupée depuis 15 ans, cette propriété présente un état de délabrement avancé.

Les origines du bâtiment datent de la fin du XVIIIème siècle. Suite à différentes transformations importantes, seul le noyau de la villa date encore de cette période. Durant les XIXème et le XXème siècles, la propriété a connu un histoire mouvementé : la propriété d'origine a été réduite parallèlement au développement urbanistique du quartier ; le bâtiment a été agrandi côté sud tandis que la moitié nord a été démolie et l'aménagement ainsi que la décoration intérieure ont été revus à plusieurs reprises pour répondre aux modes et exigences de confort en vigueur dans chaque période.

L'étude historique qui est jointe à la présente demande d'avis de principe documente en détail les transformations successives de la propriété. La CRMS se réjouit de la qualité de ce travail.
Le présent dossier comprend, par ailleurs, un relevé détaillé, une évaluation de l'intérêt patrimonial des différentes phase de construction, un inventaire des éléments préservés, une analyse de l'état actuel et des directives pour la restauration et la mise en valeur du bien (plan directeur).

L'étude historique a mis en évidence trois phases dans l'évolution de l'ensemble : la seconde moitié du XVIIIième siècle, le XIXème siècle et le XXième siècle. Les principaux éléments témoignant de chacunes de ces phases sont :

- pour le XVIIIème siècles : une partie des structures portantes et façades, l'escalier en bois et une cave voûtée.
- pour le XIXème siècle : la disposition générale, ainsi qu'une grande partie de la décoration intérieure (plafonds moulurés, sols, cheminées) et la « forme » de la toiture. Des traces de cette époque sont également visibles dans la façade occidentale et des parties des façades sud et orientale. La 'chapelle' date également de cette époque..
- pour le XXème siècle (notamment dans les années '50) : démolition de la partie nord du bâtiment (où se situait l'entrée principale); transformation lourde de la façade sud qui devient la façade principale, réfection de la charpente (entièreté?), réaménagement partiel dans un style historisant, démolition et ajout d'annexes.

Sur base des résultats des études préalables, la <u>période du XIXième siècle</u> a été choisie comme <u>cadre de référence</u> pour déterminer les options de restauration. Cependant, les ajouts structurels des années '50, et notamment l'extension sud, seraient également conservées : il s'agit , en effet, d'un volume important en termes d'occupation et de surface habitable. D'autres annexes de ces années qui ne présentent aucun intérêt sur le plan patrimonial seraient démolies et/ou remplacées.

Concrètement, l'avant-projet propose les interventions suivantes :
- la restauration de la cage d'escalier et de l'escalier en bois avec la suppression de la salle de bain qui y a été aménagée au 1e étage dans les années '50,
- la restauration de la cave voûtée (le maintien des autres caves transformées dans les années 1950) ,
- la restauration des sols et des planchers,
- la restauration des décors des salons,
- la restauration des façades en remplaçant les fenêtres des années '50 (en très mauvais état) sur base de la seule fenêtre qui subsiste du XIXième siècle. Les novueaux châssis seraient, par ailleurs équipés de double vitrage,
- la reconstruction de la charpente en bois et la restitution du revêtement de la toiture en tuiles,
- la restauration de la « chapelle »,
- la restauration de l'agrandissement « sud » des années 1950 et de la terrasse du premier étage située au-dessus de cette extension
- la démolition de certains ajouts des années 1950 (partie inachevées): le garage et l'escalier en béton vers la cave, les murets de la terrasse côté sud, le 'garage' situé à l'est du bâtiment.

On propose, en outre, de <u>rénover</u> ou de renouveler des espaces et des éléments sans valeur patrimonial, pour répondre aux normes et standards d'une habitation actuelle :
- création d'une cuisine dans l'espace au nord-est du rez-de-chaussée
- création d'une salle de bain dans l'espace situé au nord-est du premier étage
- remplacement des 5 percements en toitures par des tabatières type 'Cast', de plus grand formats que la situation existante, et ajouts de 2 percements supplémentaires
- adaptation du bâtiment confort 'moderne': renouvellement de l'installation de chauffage et d'électricité, isolation de la toiture, amélioration de la performance des châssis.

Enfin, les annexes démolies du côté est, seraient remplacése par un jardin d'hiver de forme polygonale, offrant une vue de la cuisine vers le jardin. La forme de cette extension s'inspire d'une annexe du XIXe siècle qui existait à cet endroit jusqu'aux années 1950.
Contre la façade ouest, on prévoit la construction d'une annexe (à l'endroit d'une annexe existante ?) au niveau des caves, couverte d'une toiture verte.

En ce qui concerne le jardin classé, le dossier mentionne la restauration du pavillon de 1938 et du mur de clôture (mur en brique surmonté de grilles métalliques).

<u>Avis de la CRMS</u>

La CRMS souscrit aux grandes lignes du plan directeur qui permettra de réoccuper la villa et d'y aménager un logement unifamilial de qualité tout en valorisant les éléments présentant un intérêt patrimonial.

La CRMS ne s'oppose pas non plus à la réalisation de nouvelles annexes tel que prévu. Elle demande toutefois de veiller dans la demande de permis à la qualité des matériaux et leur mise en œuvre et de miser sur une certaine discrétion afin de ne pas entrer en concurrence avec le monument classé.

Les interventions de restauration et de restitution devront être documentées en détail dans la demande de permis. Dans ce cadre, la CRMS demande de mieux motiver les propositions de restitution et notamment la nécessité de reconstruire la charpente (date-t-elle entièrement des années 1950 ?).
Le remplacement des châssis des années '50, motivé par leur dégradation avancée et leur manque de qualité, peut être accepté. Toutefois, un calcul de la valeur U de la façade devrait être effectué pour vérifier si la performance des nouveaux vitrages est compatible avec la bonne conservation des murs (éviter des problème de condensation à l'intérieur). Les nouveaux châssis devront, en outre, présenter une typologie traditionnelle (à gueule-de-loup), conformément à l'époque de référence du XIXe siècle, et être équipés de vrais petits bois. Dans ce cadre, l'utilisation d'un simple vitrage isolant (aspect verre soufflé) mérite d'être prise en considération.

Enfin, la CRMS demande d'inclure l'ensemble du jardin dans le plan directeur sur base d'une petite étude paysagère, d'une évaluation de l'intérêt des plantations existantes et une évaluation de leur état sanitaire. Cet aspect a, en effet, été peu pris en compte dans le dossier actuel.

Pour conclure, la CRMS félicite le maître de l'ouvrage et l'auteur de projet de cette démarche et espère que ce projet se concrétisera dans les meilleurs délais.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. :