

S.P.R.B. - B.D.U.
Direction des Monuments et des Sites
M. Th. Wauters, Directeur
Fonctionnaire délégué
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 Bruxelles

V/Réf. : 01/PFU/497552 (DU)
EdS2003-0067/03/2014-062PR
N/Réf. : GM/AND2.99/s.566
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : ANDERLECHT. Rue Docteur Jacobs, 4. Restauration et rénovation de la maison unifamiliale. Demande de permis unique. Avis conforme de la CRMS.
Dossier traité par Mmes E. de Sart (DMS) et S. Buelinckx (DU).

En réponse à votre demande du 12/02/2015 sous référence, réceptionné le 12/02/2015, nous vous communiquons l'avis conforme favorable sous réserve émis par la CRMS en sa séance du 25/02/2015, 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.

SYNTHESE DE L'AVIS CRMS

La Commission émet un avis favorable sur la demande sous réserve de :

- **supprimer la liaison entre la « chapelle » et la nouvelle extension à l'arrière (contre la façade est). La CRMS encourage le demandeur à simplifier la configuration de la nouvelle annexe (supprimer, par ex. l'excroissance sous forme d'un bow-window qui est prévu à l'arrière de l'annexe).**
- **présenter à l'approbation de la DMS les détails des raccords de la nouvelle isolation avec les éléments existants des façades et toitures (par ex. raccords avec la corniche, la chapelle non-isolée, etc.)**
- **pour les nouveaux châssis, restituer des vrais petit-fers ; présenter les détails de l'intégration du vitrage dans les nouveaux châssis en respectant ce détail ; adapter si nécessaire le type du nouveau vitrage en fonction de cette condition.**
- **restaurer le châssis de référence (châssis du milieu du 1^e étage de la façade sud) ;**
- **réduire, de commun accord avec la DMS, le nombre et les dimensions des nouvelles fenêtres de toiture.**

MOTIVATION DE L'AVIS CRMS

La demande porte sur un ensemble classé formé par une villa néoclassique, de type « campagne », implantée dans un jardin clôturé d'un mur. Les origines du bâtiment datent de la fin du XVIII^{ème} siècle. Suite à différentes transformations importantes, seul le noyau de la villa date encore de cette période. Durant les XIX^{ème} et le XX^{ème} siècles, la propriété a connu une histoire mouvementée : 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. L'historique de la maison avait déjà été documenté en détail lors de la demande de principe examinée par la CRMS en sa séance du 02/10/2013.

Inoccupée depuis 15 ans, la propriété présente aujourd'hui un état de délabrement avancé. Les propriétaires actuels souhaitent occuper la maison comme logement unifamilial tout en la restaurant en prenant comme fil conducteur l'état qu'elle présentait au XIX^e siècle et tout en améliorant son confort ainsi que ses performances énergétiques.

Dans les grandes lignes, le projet actuel est conforme à l'avant-projet examiné par la CRMS en 2013 tout en précisant davantage les interventions prévues. La demande comprend, en outre, certaines nouvelles propositions, notamment en ce qui concerne l'amélioration de la performance énergétique de l'enveloppe extérieure.

En résumé, les travaux prévus comprennent :

- la restauration de la cage d'escalier et de l'escalier en bois avec la suppression de la salle de bain aménagée au 1^e 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 XIX^{ème} siècle,
- l'isolation des façades par l'extérieur au moyen de panneaux en fibres de bois de 4 cm d'épaisseur recouverts d'un nouvel enduit minéral et restituant fidèlement les éléments de relief et de décors des façades existantes,
- la reconstruction de la charpente en bois,
- l'isolation de la toiture ainsi que le remplacement de la couverture de toiture existante en tuiles Eternit par des ardoises naturelles,
- la restauration de la « chapelle » et le remplacement de sa couverture de toiture par du zinc soudé ,
- 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 inachevée): 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,
- la création de deux nouvelles annexes : la première au niveau des caves, contre la façade ouest et la seconde au niveau du rez-de-chaussée, contre la façade est,
- l'aménagement d'une cuisine dans l'espace au nord-est du rez-de-chaussée,
- l'aménagement d'une salle de bain dans l'espace situé au nord-est du premier étage,
- le remplacement des 5 percements en toitures par des tabatières type 'Cast', de plus grand format que la situation existante ainsi que l'ajout de 2 fenêtres de toitures supplémentaires de même type,
- le renouvellement de l'installation de chauffage et d'électricité,
- la restauration du mur de clôture, le démontage et la reconstruction de l'escalier extérieur menant vers le jardin en l'élargissant de 20 cm ainsi que la restauration du pavillon de jardin de 1938.

La Commission est globalement favorable au projet et se réjouit du fait que les éléments relevant du patrimoine de la maison soient conservés et restaurés dans les règles de l'art tout en aménageant dans la maison un logement unifamilial de qualité. Elle en félicite le demandeur et l'auteur de projet.

Si la Commission confirme, dans les grandes lignes, l'avis de principe favorable qu'elle avait émis en 2013 sous quelques réserves, elle demande cependant d'apporter quelques modifications au projet définitif qui ne mettent pas en cause l'économie du projet.

Les réserves de la CRMS portent sur les points suivants.

- la Commission souscrit à la construction des deux nouvelles annexes. **Elle estime cependant qu'il n'y a pas lieu de réaliser la liaison prévue en façade est, entre la « chapelle » et la nouvelle extension.** Cette liaison serait, en effet, peu utile au niveau du fonctionnement du rez-de-chaussée et porterait quelque peu atteinte à la lisibilité du volume de la chapelle. Elle nécessiterait, par ailleurs, la création d'une nouvelle baie de porte dans la façade arrière de la chapelle. Dès lors, la Commission demande de supprimer cette liaison du projet. En outre, elle encourage le demandeur à simplifier le volume de l'annexe, en supprimant l'excroissance prévue à l'arrière de l'annexe (sorte de « bow-window »), dont la fenêtre donnerait sur un mur mitoyen aveugle qui se situe à très peu de distance.

- les nouveaux châssis seront refaits sur base du seul châssis conservé du XIXe siècle qui est situé dans la baie centrale du 1^e étage de la façade sud. Comme demandé par la CRMS dans son avis de principe, les nouveaux châssis seront des modèles traditionnels à gueule-de-loup, réalisés en chêne. Les détails joints des nouveaux châssis ne permettent cependant pas de comprendre **comment les petit-fers qui divisent les ouvrants et l'imposte du châssis de référence serait intégrés dans les nouveaux châssis et si ces détails sont compatibles avec le double vitrage qu'on propose d'intégrer dans les nouveaux châssis.** Dès lors, la CRMS demande de présenter ces détails à l'approbation préalable de la DMS. Si nécessaire, le type de vitrage sera adapté pour permettre la réalisation des petites divisions (par ex. en utilisant un vitrage feuilleté isolant). En tout état de cause, la mise en œuvre des faux petit-bois (collés sur les vitres) devrait être proscrite.

- selon les élévations du projet, le châssis de référence ne serait pas renouvelé mais conservé. Cependant, le métré ne précise pas que ce châssis sera restauré (bien que le cahier des charges comprenne un poste relatif à la restauration des châssis). La Commission demande **d'éclaircir ce point et de privilégier la restauration du châssis de référence**, tout en y intégrant éventuellement un vitrage plus performant. Elle demande à la DMS de vérifier l'état du châssis de référence pour prendre la décision définitive quant au traitement qu'il convient de lui réserver.

- dans le cas spécifique de ce projet, la Commission souscrit à l'isolation par extérieur des façades étant donné que l'enduit existant est en très mauvais état. Le type d'isolation prévu (panneaux de fibre de verre de 4 cm – 2cm dans les battées) et sa faible épaisseur auraient, par ailleurs, peu d'influence sur la modénature des façades. Les éléments de décor et de relief des façades seront fidèlement reproduits après le ré-enduisage (sur isolation) des façades. Toutefois, la Commission demande de **présenter à l'approbation de la DMS les détails des raccords entre la nouvelle isolation (et sa finition enduite) et les éléments existants des façades (par ex. raccords avec la corniche, la chapelle non-isolée, etc.). Les dessins d'exécution des éléments décoratifs à reproduire devront également encore être soumis pour approbation à la DMS.**

- le projet prévoit de remplacer les 5 fenêtres de toitures existantes par des nouveaux modèles (de type Cast) de plus grand format ainsi que d'ajouter 2 nouvelles fenêtres de toitures du même type là où il n'en existait pas. **La Commission estime que le nombre des fenêtres de toiture ainsi que les dimensions de certaines entre-elles pourraient être réduites de manière à préserver davantage la lisibilité et la cohérence de la toiture et à en diminuer l'impact visuel.** On pourrait, par exemple, supprimer une des deux fenêtres de toiture qui sont prévues dans la « chambre d'amis - 2.3» (p.ex. celle du versant ouest non-visible). En outre, les dimensions de la verrière prévue pour éclairer la salle de douche pourraient être réduites tout comme celles des fenêtres prévues dans la chambre 2.5. **La Commission demande de faire une nouvelle proposition pour ce point et de la soumettre à l'approbation de la DMS.**

Enfin la CRMS prend bonne note que du fait que le maître de l'ouvrage a désigné un paysagiste pour réaliser une étude paysagère du jardin en vue de sa requalification. Le futur projet d'aménagement du jardin devrait également donner des précision sur la restauration du pavillon de 1938 qui est évoquée dans la présente demande sans cependant donner des informations précises ou des détails à ce sujet.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

J. VAN DESSEL
Vice-Président

Copie : AATL – DMS : Mme E. de Sart ; AATL – DU : Mme S. Buelinckx