

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE  
BRUXELLES  
**Bruxelles Développement Urbain**  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
**Fonctionnaire délégué**  
**Direction des Monuments et des Sites**  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1  
**B - 1035 BRUXELLES**

Réf. D.U. : 15/pfu/608112  
Réf. D.M.S. : 2264-0001/48/2016-450  
Réf. C.R.M.S. : AA/KD/SBK30001.604  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

**Objet : SCHAERBEEK. Parc Josaphat. Avenue Général Eisenhower, 132.**  
**Transformation d'une maison unifamiliale en centre de musicothérapie.**  
**Demande de permis unique – Avis de la CRMS**  
*(Dossier traité par Mme C. Jacques – D.M.S. et Mme A. Even – D.U.)*

En réponse à votre lettre du 28 avril 2017 sous référence, reçue le 28 avril, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 10 mai 2017, concernant l'objet susmentionné.

*L'enveloppe (façades/toitures) du bâtiment sis 132 rue Eisenhower est classée car le bâtiment se situe dans un site classé.*

La demande porte sur une maison faisant partie d'un ensemble de deux maisons jumelées disposées en miroir. Elles dateraient de la fin du XIXe siècle (+/- 1880) et sont des constructions de type rural présentant, d'ordinaire, de sobres façades de briques blanchies à la chaux, sous de hautes toitures de tuiles. Elles se situent aujourd'hui dans le parc Josaphat aménagé au début du XXe siècle.

Projet

Le projet consiste à rénover l'ensemble de la maison afin d'y implanter un centre de musicothérapie, ce qui constitue une affectation valorisante appropriée au sein du parc.

Cette nouvelle affectation nécessiterait toutefois certaines adaptations du bâtiment comme la révision des circulations (hall d'entrée, escalier, distribution des pièces) ainsi que la modernisation de l'installation électrique, de l'installation de chauffage, les équipements sanitaires et la rénovation de l'enveloppe dans le but d'améliorer ses performances énergétiques. Un accès PMR serait créé depuis le chemin existant.

Remarque préliminaire

Tout comme sa maison jumelle, le bien semble avoir subi peu de modifications. Les deux bâtiments ont en effet gardé leur cohérence d'ensemble et ont, de manière générale, préservé leur caractéristiques symétriques. Toutefois, compte tenu du caractère très humide de l'intérieur de la maison (probablement en raison du manque de chauffage dû à son inoccupation) et de l'intention d'y stocker des instruments de musique, ***la CRMS invite les auteurs de projet à procéder à quelques vérifications/sondages supplémentaires pour ne pas hypothéquer la conservation du bâti ni celle des instruments de musique à moyen et /ou long termes. Par ailleurs, si la toiture n'a pas déjà fait l'objet d'une restauration récente (dans le cadre de la restauration globale du parc) et qu'il est par ailleurs nécessaire de refaire la sous-toiture et la membrane d'étanchéité, la CRMS recommande alors d'agir par l'extérieur pour le placement de l'isolation.***

Pour le surplus, la CRMS reprend à son compte les réserves formulées par la DMS et les précise de la manière suivante :

### 1. Interventions sur l'enveloppe classée

#### - Modification des baies

Les interventions intérieures n'imposent aucune suppression et/ou modification des baies du volume principal. Les seules modifications d'ouverture prévues sont en toiture et sur le volume en appentis annexe. Il est toutefois prévu le remplacement de toutes les huisseries à l'exception des deux châssis du rez-de-chaussée de la façade avant, de la porte d'entrée principale et de la porte du volume annexe côté jardin (anciens sanitaires). Les châssis proposés pour le remplacement sont à profilés standard triple frappes (de production industrielle) munis d'un rejet d'eau et d'un casse goute imitant les châssis de bois ancien, et d'un mauclair avec sabot. L'esthétique recherchée prend comme modèle le châssis du 1<sup>er</sup> étage en façade avant de la maison voisine. La maison faisant partie d'un ensemble de deux maisons identiques, le projet de châssis ne peut, en effet, pas faire fi des caractéristiques architecturales de la maison voisine.

Les maisons présentent des châssis de typologies et factures très différentes (guillotine, châssis en T, châssis de facture industrielle simple ouvrant, etc.). Seuls les châssis du rez-de-chaussée du n° 130 et le châssis double ouvrant en façade arrière du n°132 semblent être de même typologie et de même facture. Il s'agit de châssis de typologie en T, typique de la 2<sup>ème</sup> moitié du XIXe siècle (double ouvrant avec imposte fixe sans montant). Ce modèle correspond à la date présumée de la construction de ces bâtisses.

Il est donc probable que seul un des châssis du bien qui nous concerne soit d'origine. Celui-ci a subi de grosses modifications. Comme tous les châssis de la maison, à l'exception des châssis en méranti de la façade avant, celui-ci a été muni de double vitrage laissant apparaître des parcloles à l'extérieur. Au vu des profilés de l'imposte, elle aurait été remplacée dans son intégralité et munie d'une grille d'aération.

Vu les modifications imposées à ce châssis et la faible valeur patrimoniale des autres châssis datant pour la plupart de la 1<sup>er</sup> moitié du XXe siècle mais également maladroitement modifiés, la CRMS ne s'oppose pas à leur remplacement mais elle s'interroge sur le modèle choisi pour le remplacement. Il s'agit de châssis double vitrage ne présentant pas les caractéristiques des châssis présumés d'origine.

La CRMS propose donc que la production des nouveaux châssis prennent comme modèle les châssis du rez-de-chaussée en façade avant du n°130 rue Eisenhower. Elle déplore le fait que le projet ne prévoit pas le remplacement des châssis du rez-de-chaussée. Par souci de cohérence, elle suggère que leur remplacement soit étudié afin de renforcer davantage la symétrie entre les deux bâtiments.

En ce qui concerne le choix de châssis standards à triple frappe munis de double vitrage, la CRMS demande de vérifier au préalable leur coefficient thermique et d'opter pour un bois indigène de qualité (pas de méranti).

Le projet prévoit de placer des invisivents aux fenêtres de toiture et aux châssis de la façade arrière et du pignon de droite, le tout couplé à un système d'extraction dans les toilettes, placés en façade arrière et sur le pignon non visible depuis le parc. Les modèles d'invisivents et le modèle de la grille d'extraction seront soumis préalablement pour approbation avant mise en œuvre.

En ce qui concerne la pose de double vitrage, la CRMS demande de réaliser au préalable une étude du climat intérieur et de la résistance thermique des murs afin de déterminer que la présence des nouveaux châssis double vitrage ne posera pas de problème d'humidité dû à un report du pont thermique du vitrage sur les murs et que la ventilation sera suffisante que pour éliminer et/ou prévenir tout problème d'humidité. Si l'étude ne s'avère pas concluante, on optera pour du vitrage feuilleté thermiquement isolant afin d'assurer la bonne conservation de l'enveloppe.

La CRMS s'oppose à la mise en œuvre de petits-bois collés pour recréer la division de l'imposte (telle que sur la maison voisine). Dans le cas où du simple vitrage feuilleté serait mis en œuvre, la division peut aisément être réalisée. Dans le cas où du double vitrage serait mis en œuvre, on privilégiera l'absence de petits-bois aux petits-bois collés.

Le projet prévoit la suppression des fenêtres de toiture et des baies du pignon de l'appentis alors que le projet prévoit d'y aménager la réserve des différents instruments nécessaires pour le centre. La CRMS estime qu'obstruer ces ouvertures serait une moins-value pour l'habilité et le confort de cet espace. Si toutefois la volonté d'obstruer résulte d'un souci de conservation pour les instruments, la CRMS suggère que des systèmes occultants et/ou de nouveaux châssis plus performants soient envisagés.

La porte d'entrée en façade avant est maintenue. Il est prévu d'y placer un kaltefein, de remplacer le vitrage actuellement peint par du vitrage feuilleté, de remplacer l'accessoire de la boîte aux lettres pour permettre une ouverture répondant aux normes actuelles et de remplacer la poignée. La CRMS demande que le modèle de la poignée et de la boîte aux lettres soit soumis à la DMS pour approbation. La division de l'imposte devra également être maintenue malgré le remplacement du verre. La division pourra être réalisée par un petit-bois à la place d'un petit fer. La boîte aux lettres appliquée sur la façade sera démontée.

Le projet prévoit le remplacement de la porte d'accès au jardin par une porte standard isolée munie d'un panneautage recréant les dessins de la porte actuelle et des croisillons collés. La porte existante n'est pas en mauvais état, cependant elle a été modifiée pour accueillir une chatière. La CRMS comprend la volonté de remplacer cette porte car, à l'inverse de la porte d'entrée donnant dans le hall, celle-ci se trouve dans une pièce de jour. Celle-ci est peu étanche, les sensations de froid, de courant d'air et les gênes acoustiques sont très importantes. La CRMS demande qu'un nouveau modèle de porte en bois s'inspirant de l'ancienne soit soumis à la DMS pour approbation. La partie vitrée sera soit en verre feuilleté à petit-bois, soit en double vitrage sans petit-bois.

Le projet prévoit le remplacement de la porte de l'appentis, en mauvais état et peu sécurisée. L'appentis étant destiné à accueillir les instruments, la CRMS ne s'y oppose pas mais elle demande que le nouveau modèle défini soit en bois et soumis à la DMS pour approbation avant mise en œuvre. Il est prévu des tirants pommeaux boules pour remplacer les poignées de porte arrière. Ce sont des modèles de quincaillerie visuellement imposants. La CRMS souhaite que d'autres modèles de quincaillerie plus discret soient soumis à la DMS pour approbation préalable.

De manière générale, le projet prévoit le ponçage et la remise en peinture de toutes les menuiseries (corniches, portes, rives, volets etc.) Le ponçage devra être limité à un égrainage. Le type de peinture et la teinte seront soumis préalablement à la DMS pour approbation. Lors de ces travaux, toute découverte de bois présentant un état sanitaire insuffisant fera l'objet d'une restauration.

#### - Traitement des toitures

La CRMS ne s'oppose pas au remplacement des fenêtres de toit existantes. Cependant afin de renforcer la symétrie, elle demande que les fenêtres de toit remplacées en façade avant et les fenêtres de toit placées en hauteur en façade arrière soient de mêmes dimensions que les fenêtres de toit de la maison voisine à la même hauteur et d'une esthétique similaire (type « cast-PMR » dans le plan de la toiture). La CRMS demande que le modèle soit soumis à la DMS pour approbation. Les fenêtres en bas de versant en façade arrière sont de plus grandes dimensions afin de combler le déficit de lumière dû à l'absence de baie en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage. La CRMS comprend la nécessité de ces ouvertures. Cependant, elle demande qu'elles soient placées au plus proche du pied de versant afin qu'elles soient le moins visible possible depuis le sol.

Le projet prévoit le maintien de la couverture actuelle, avec un dé-moussage à la vapeur des tuiles et une isolation par l'intérieur. Pour ce faire, les finitions intérieures seront démontées et un contre-chevronnage

de 3.5-18cm placé. L'isolation en laine de roche de 18 cm d'épaisseur sera placée entre les chevrons revêtue d'un pare-vapeur en face intérieure. La CRMS ne s'oppose pas au principe de l'isolation par l'intérieur. Elle insiste toutefois pour que soit effectué au préalable un examen de la toiture (après enlèvement des tuiles), de la sous-toiture éventuelle et de la barrière d'étanchéité et que soient revus les détails de corniche en conséquence. Si la toiture n'a pas déjà fait l'objet d'une restauration récente (dans le cadre de la restauration globale du parc) et qu'il est par ailleurs nécessaire de refaire la sous-toiture et la membrane d'étanchéité, la CRMS recommande alors d'agir par l'extérieur.

#### - Traitement des façades

Le projet prévoit la remise en peinture des façades dans les mêmes teintes qu'actuellement. La CRMS ne s'y oppose pas mais demande que la peinture utilisée soit une peinture formulée à base de composants siloxane et acrylique afin d'assurer une bonne respiration de la façade tout en ayant un rendu satiné (identique à la maison voisine) et non une peinture acrylique comme le stipule la note technique. Avant mise en peinture, la façade sera entièrement nettoyée à l'eau pour que les fissures soient ouvertes, assainies et rebouchées au mortier de chaux. Dans le cas où la fissure court sur plusieurs faux-joints, ils seront reproduits. Les teintes devront être identiques à celles de la maison voisine.

Les seuils, linteaux et piédroits en pierre bleue présentent un bon état général, seules quelques salissures et mousses sont présentes. Il est prévu un nettoyage avec une solution d'alun potassique. De petites réparations au mortier minéral sont prévues notamment aux points d'ancrage des volets. La CRMS ne s'oppose pas au nettoyage. Les réparations au mortier minéral doivent faire l'objet d'essais soumis à l'approbation de la DMS. Un plan des interventions sera soumis pour accord à la DMS. Les éléments métalliques d'ancrage des volets seront si nécessaire égrainés jusqu'à l'absence de rouille et ensuite repeints à l'aide d'une peinture antirouille avant d'être refixés.

La façade avant est couverte de câbles électriques. La CRMS demande que tous les câbles n'ayant plus d'utilité soient démontés.

La façade arrière présente un auvent métallique couvert d'un plexiglass. Il est prévu un ponçage de la structure et le remplacement du plexiglass par un verre armé. La CRMS demande que les armatures métalliques soient simplement égrainées dans le but de remettre en peinture. Le verre armé présente un maillage métallique visuellement non désirable. La CRMS demande que le verre de remplacement soit un verre trempé martelé.

La CRMS souscrit à la pose d'une plaque métallique pour signaler la présence de l'ASBL « centre Benenson Belgique » sous réserve que ses dimensions n'excèdent pas 30 sur 20 cm.

Le luminaire du dessus de la porte principale en façade avant sera remplacé et trois luminaires seront placés au-dessus des deux portes en façade arrière et sur le pignon droit. La CRMS ne s'oppose pas au placement de luminaires à détecteur de mouvement mais demande que les nouveaux modèles soient soumis à la DMS pour approbation.

La CRMS ne s'oppose pas à la mise en place d'une alarme sous réserve que le boîtier soit blanc. Elle demande que le panier de basket soit décroché afin d'alléger le pignon.

Une sortie de chaudière est prévue en façade arrière de l'appentis. La nouvelle chaudière est placée dans l'appentis. Celle-ci est dessinée sur le mur mitoyen avec le bâtiment principal au niveau de la cheminée existante. La CRMS demande que, dans la mesure du possible, la cheminée existante soit réutilisée afin d'éviter la sortie en façade arrière.

- Aménagement des abords

La CRMS ne s'oppose pas au remplacement du portillon d'accès mais demande que le modèle soit soumis à la DMS pour approbation.

Le projet prévoit un cheminement d'accès PMR en pavés de porphyre identique au cheminement présent autour de la bâtisse. Le chemin actuel d'accès présente une pente trop importante et ne permet pas l'accès des PMR, c'est pourquoi le nouveau chemin est placé en oblique de sorte d'augmenter sa longueur et donc de diminuer le pourcentage de la pente. La CRMS soutient l'initiative mais demande qu'une proposition soit soumise préalablement à la DMS concernant le traitement des bords du chemin (mise en place de bordures ou autre).

Le projet prévoit de doubler la clôture par une haie mixte d'hydrangeas, de troènes, de forsythias et de retourner, d'aérer et ressemer le gazon dans le jardin. La CRMS ne s'oppose pas à ces interventions.

2. Interventions sur les parties intérieures non classées

Au vu de la nouvelle affectation et de la vétusté des lieux, les interventions projetées à l'intérieur consisteraient à revoir les circulations (hall d'entrée, escalier, distribution des pièces), moderniser le système électrique, le système de chauffage et des équipements sanitaires. Ces interventions n'appellent pas de remarque de la CRMS.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à : - B.D.U. – D.M.S. : Mme C. Jacques et Mme C. Leclercq ;  
- B.D.U. – D.U. : Mme A. Even.