



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction Générale  
**Madame Bety Waknine**  
Directrice Générale

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

Mont des Arts, 10-13  
**B - 1000 BRUXELLES**

Réf. DPC : 2278-0010/12/2018-307PR (corr. DPC : A. Totelin – E. Demelenne)  
Réf. NOVA : 18/PFU/1725264 (corr. DU : MZ Van Haepere)  
Réf. CRMS : AA/WSL20122\_658\_debecker48  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le **28-07-2020**

**Objet :** WOLUWE-SAINT-LAMBERT. Avenue J.-F. Debecker, 48 – Villa Lecocq  
Demande de permis unique portant sur la restauration et transformation de la villa et de son site

**Avis conforme de la CRMS**

Madame la Directrice Générale,  
Monsieur le Directeur,

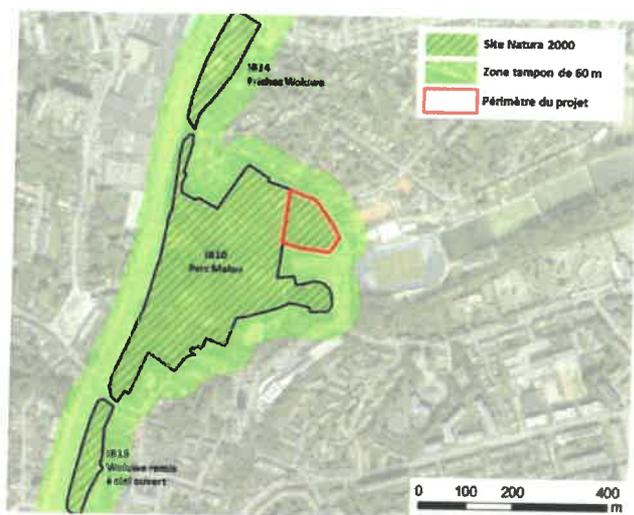
En réponse à votre courrier du 15/06/2020, reçu le 15/06/2020, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 15/07/2020.

**I. Objet de la demande et étendue de la protection**



Façade sud du 48 avenue J.-F. Debecker – mai 2018

La demande concerne la restauration et transformation avec extension d'une maison construite en 1909 par l'architecte Fernand Symons (1869-1942) avec maintien de son affectation de maison unifamiliale ainsi que la valorisation paysagère de son site. Edifiée en même temps que la villa Rucquoy voisine, pour le même commanditaire, elle présente le même vocabulaire architectural, mais est de dimensions légèrement plus modestes et de volumétrie moins massive. Elle ressemble davantage à l'idée que l'on peut se faire d'un cottage, d'une maison de campagne. Sa situation dans la pente du terrain lui permet d'entretenir avec le site un dialogue particulier.



La maison n'est pas classée en tant que monument mais elle se situe dans le site classé du moulin de Lindekemaele (A.R. du 30 mars 1989). La parcelle est située au sein du site Natura 2000 ZSC I nommé « La forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe ». Trois arbres sont repris à l'inventaire scientifique. Il s'agit d'un *Pinus sylvestris*, d'un *Thuja plicata*, et d'un *Magnolia x soulangeana*.

Outre les aspects patrimoniaux et paysagers du site classé, la maison présente elle aussi un intérêt manifeste sur le plan architectural et patrimonial.

## II. Historique de la demande

La présente demande constitue une demande de permis unique. Elle s'inscrit dans la continuité de deux avis de principe, rendus par la CRMS en séance du 23/08/2017 et du 3/10/2018.

## III. Analyse de la demande

La demande (l'avis de la CRMS est conforme sur les parties classées à savoir le site et l'enveloppe de la maison) vise à revaloriser l'aménagement forestier et paysager du site classé, à restaurer les façades et toitures du bâtiment en fonction des exigences énergétiques en vigueur; et à construire une extension.

### *Interventions sur le site*



Les objectifs poursuivis pour la gestion du patrimoine arboré de la parcelle visent principalement la reprise en main de ce jardin qui souffre d'un manque d'entretien et de gestion depuis plusieurs années. Les demandes d'abattage (29 arbres à hautes-tiges) et/ou de débroussaillage (recépage de massifs de rhododendrons et de noisetiers, réduction de l'emprise de massifs de houx ou de if, élimination de massifs de lauriers cerises, ou de troène, etc) sont motivées par le désir de retrouver l'esprit des clairières, de dégager les perspectives, de retrouver les profondeurs de champ, de recréer un équilibre entre les différents espaces, de dégager les sujets solitaires, de soigner les lisières, et de dégager les groupes de pins sylvestres qui caractérisent le site.

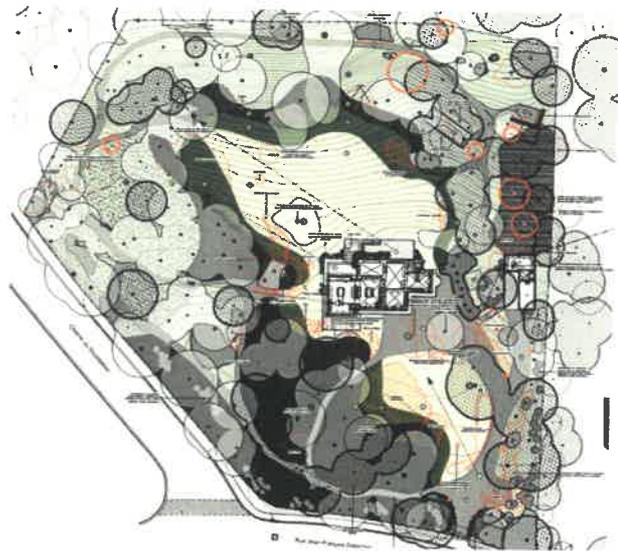
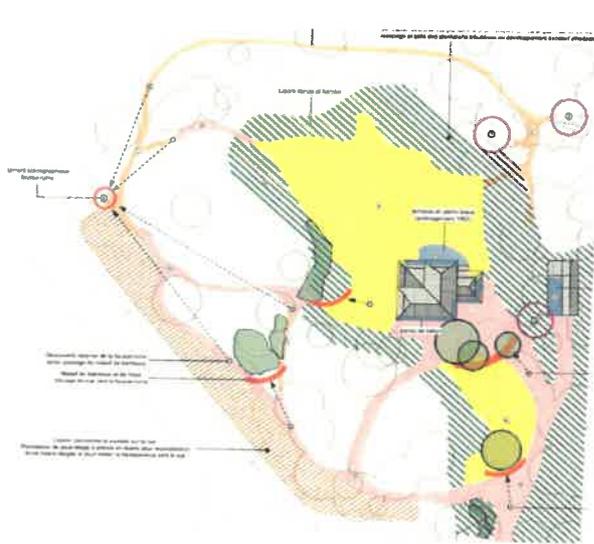
Le projet identifie 4 types de milieux sur la parcelle, auxquels sont attribués un mode de gestion différencié :

- Espace de clairière ouverte : pelouse à gestion intensive ;
- Lisière étagée ou ourlet herbeux : prairie à gestion extensive ;
- Lisière étagée et cordon de buissons bas : plantation de fougères et graminées des bois et complément localisé d'arbustes de lisière ;
- Manteau forestier : éradication des rejets d'érable et de robinier faux-acacia, contrôle et taille des arbustes maintenus, abattage des arbres morts ou dépérissant

Il est aussi prévu :

- la reconstitution ou restauration d'aménagements de jardin anciens, actuellement dégradés : chemin en béton gratté vers le garage et bordures en pierre de sable, reconstitution des chemins menant à la terrasse plateforme et à l'ancien espace de culture, en terre battue avec bordures en pierre de sable, restauration de la plateforme terrasse et de l'ancien espace de culture ;
- La reconstitution des chemins forestiers disparus ;

- La réfection de surface des allées d'accès carrossables vers la maison et le garage en grave concassée de grès de Fontenoille (teinte beige clair) ;
- L'aménagement d'un espace de stationnement pour deux véhicules en entrée de propriété, à réaliser dans la même matérialité que la drève, en grave concassée de teinte beige clair ;
- L'aménagement d'un espace de compostage pour les déchets de jardin, dissimulé dans une lisière arbustive entre la maison et le garage ;
- L'installation d'un balisage lumineux limité à l'allée d'accès vers la maison et le garage. La balise d'éclairage proposée assure une faible consommation (source LED). De faible hauteur, elle est orientée vers le bas pour limiter le risque de pollution lumineuse. De teinte 'rouille', elle s'intègre discrètement dans le cadre naturel boisé



- Autre résineux mort à abattre (principalement Pinus sylvestris)
- Autre à abattre
- Autre feuillus existant: hêtres, chênes, merisiers, châtaigniers, robiniers faux-acacias, érables, frênes,...
- Statut attribué à effectuer: 1 Réviser / 2 Recycler

- 1 Pinus sylvestris, repens à l'inventaire scientifique depuis le 05/07/2017 (répavage supposé)
- 2 Tilleuls pleins, repens à l'inventaire scientifique depuis le 05/07/2017 (répavage supposé)
- 3 Magnolia x soulangeana, repens à l'inventaire scientifique depuis le 05/07/2017 (répavage supposé)

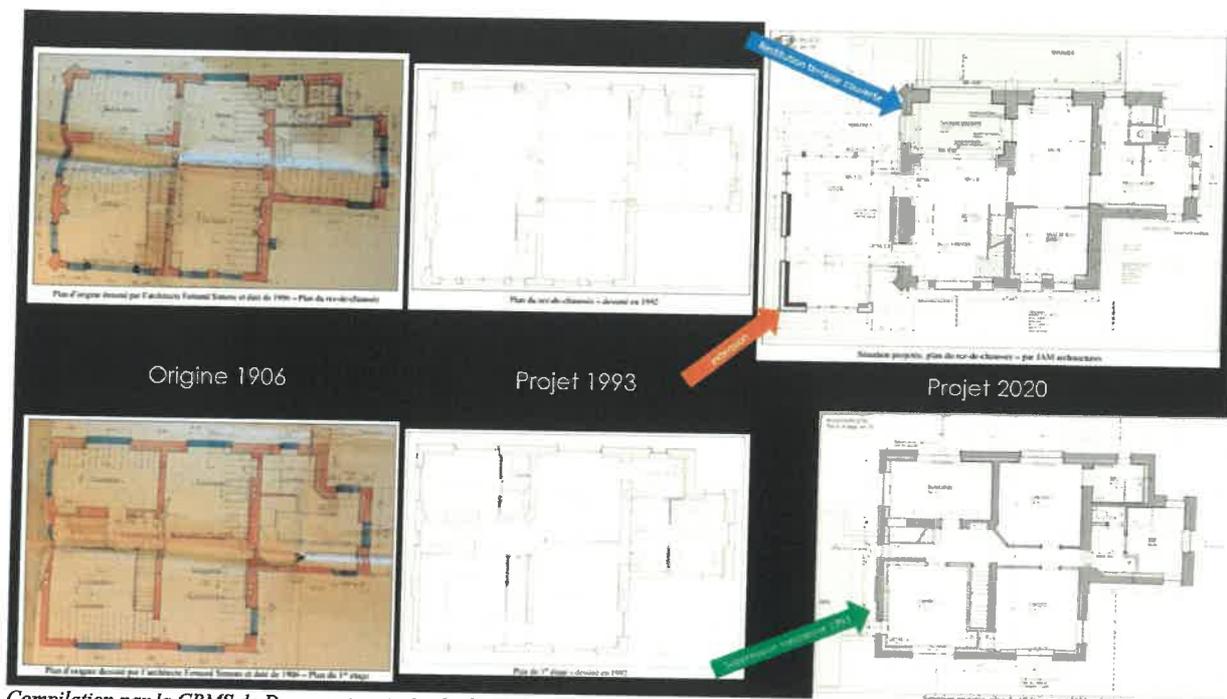
- Densification du sous-étage dans les lisières périphériques: houx, fusain, sorbier, aubépine, érable champêtre,...
- A Reconstitution du chemin vers le garage en béton graté et bordures en pierre de sable
- B Reconstitution des chemins menant à la terrasse-plateforme et l'ancien espace de culture, et amorce de la promenade forestière: sol en terre battue et bordures en pierre de sable
- C Reconstitution des chemins forestiers disparus: arrachage de la végétation, reprofilage, fouilles superficielles afin de déloger et restaurer les vestiges de bordures, sol en terre battue
- D Restauration de la terrasse: dégagement et remise en état des petites maçonneries et du revêtement de sol (pavés de pierre naturelle et briques). Pas d'apport de nouveaux matériaux.
- E Restauration de la zone de culture: dégagement et remise en état des petites maçonneries et des bordures. Pas d'apport de nouveaux matériaux.
- F Allées d'accès: reprofilage de surface, reprise localisée de la fondation et apport d'une couche de finition en grave concassée de teinte claire et sans effet sur l'acidité du sol (type grès de Fontenoille)
- G Élargissement de l'espace gravillonné pour stationnement informel visiteurs (2 véhicules) en entrée de propriété
- H Espace de compostage pour déchets verts de jardin

- 1 Espace de clairière ouverte: pelouse à gestion intensive
- 2 Lisière étagée "ourlet herbeux": prairie à gestion extensive
- 3 Lisière étagée "ourlet herbeux" et "cordon de buissons bas": plantation de fougères et graminées des bois et complément localisé d'arbustes de lierre (houx, if, fusain d'Europe, aubépine, sorbier, oserailler, ...)
- 4 Gestion du "maillage forestier": éradication des repas d'érable et de robinier faux-acacia, contrôle et taille d'entretien des arbres maintenus, abattage des arbres morts ou dépréssés
- Réouverture de longues perspectives visuelles vers la vigne ou le sous-bois
- Point d'éclairage projeté: balise basse, faisceau lumineux orienté vers le bas et vers les charniers (pas d'éclairage vers les lisières)

- Lisière clairsemée et ouverte
- Lisière dense et fermée
- Espace de clairière ouverte
- Allée ou sentier dont le tracé est encore clairement lisible
- Sentier dont le tracé est effacé mais identifiable grâce aux quelques vestiges: bordures, rocailles, plantations ornementales d'accompagnement, relief
- Surface minéralisée non historique
- Masseif de composition scénographique (blocage des vues)
- Point de vue: analyse de la composition scénographique de la promenade
- Blocage de vue: effet de porte végétale pour créer une surprise en dévoilant la fausse rumeur en cours de promenade
- vestige d'une plateforme-terrasse murée en moellons de grès sol pavé auge en pierre
- vestige d'une plateforme de culture murée en moellons de grès, éléments de pierre bleue
- vestige d'un sentier reliant le garage à la vigne: sentier en béton graté bordures en pierre de sable
- Fausse rumeur (colonnes et taliers) élément scénographique
- Tapis de sous-bois dominé par la jacinthe des bois
- Tapis de sous-bois dominé par le muguet
- Tapis de sous-bois dominé par la jacinthe des bois et l'Androsace des bois
- Tapis de sous-bois et lierre dominés par le romarin
- Lisière ourlée par la fougère
- Masseif de laurier-cassia ou d'acacia
- Masseif de rhododendrons
- Masseif de if ou de houx
- Masseif de bambous

Plan de synthèse des interventions paysagères - Documents extraits du dossier

## Interventions sur la maison



Compilation par la CRMS de Documents extraits du dossier

Le projet prévoit les interventions suivantes :

### 1. Modifications intérieures (redistribution des fonctions, re-cloisonnements, suppression de la loggia) :

- réouverture de la loggia : les sondages effectués ont permis de découvrir que l'encadrement en pierre entre la salle-à-manger et la terrasse couverte d'origine était encore en place, dans ses dimensions d'origine ;
- suppression de la mezzanine > regain de place au 1<sup>er</sup> étage et création d'une nouvelle chambre.

### 2. Création d'une annexe latérale de facture contemporaine



Compilation par la CRMS de Documents extraits du dossier

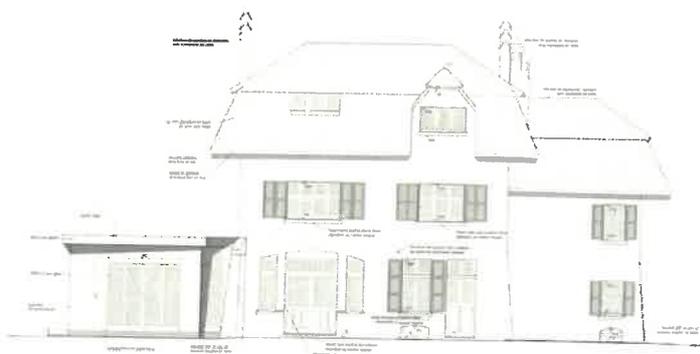
Une nouvelle annexe (parement en pierre naturelle, châssis en bois lasuré, rives en zinc quartz) abritant la cuisine est prévue, dans la continuité de la salle-à-manger. L'implantation proposée permet de laisser l'angle Sud-Est de la maison dégagé. La hauteur, s'aligne sur la ligne de transition entre les maçonneries de pierre bleue (RDC) et de briques (étages) de la maison. Il est aussi prévu l'aménagement d'une nouvelle terrasse en bois, au Sud de l'annexe, et une connexion fluide avec la terrasse en pierre existante. La transition entre l'annexe et la maison est vitrée et s'organise entre les deux baies dont l'allège sera démolie. L'annexe s'étend ensuite, tant au Nord, qu'au Sud, et propose de larges vues vers le site grâce à de grandes baies vitrées. A l'extérieur, un nouvel escalier en pierre bleue, projeté dans la continuité d'un nouveau chemin pavé, permet d'accéder à la terrasse en bois aménagée au Sud de l'annexe. Cet escalier s'ouvre au Nord sur une nouvelle terrasse qui assure une jonction entre la bande de propreté pavée existant au Nord, et à l'ouest de la maison.

### 3. Création de nouvelles baies

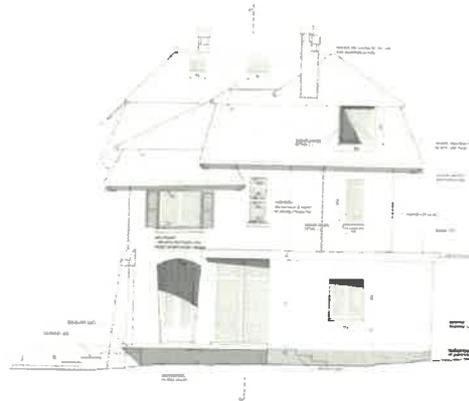
Pour pallier le manque de lumière naturelle au second étage de la maison (sous les combles), il est proposé d'y installer :

- 2 lucarnes (respectivement en façades Est (chambre 5) et Ouest (chambre 4)) de forme et matériaux similaires à ceux des lucarnes existantes en versants Nord, et Ouest ; joues en bardage de bois peint, seuils en zinc ;
- 3 fenêtres de toit (dans la chambre 5, dans le hall de nuit, et dans la salle de bain) ;
- un lanterneau (au-dessus de la cage d'escalier - non visible depuis le site) ;
- une nouvelle fenêtre en façade Est, de dimensions identiques à celle de la baie voisine ;
- ouverture en façade Sud, et création d'un balcon en toiture (non visible depuis le site) ;

Façade nord - 1/50



Façade est - 1/50

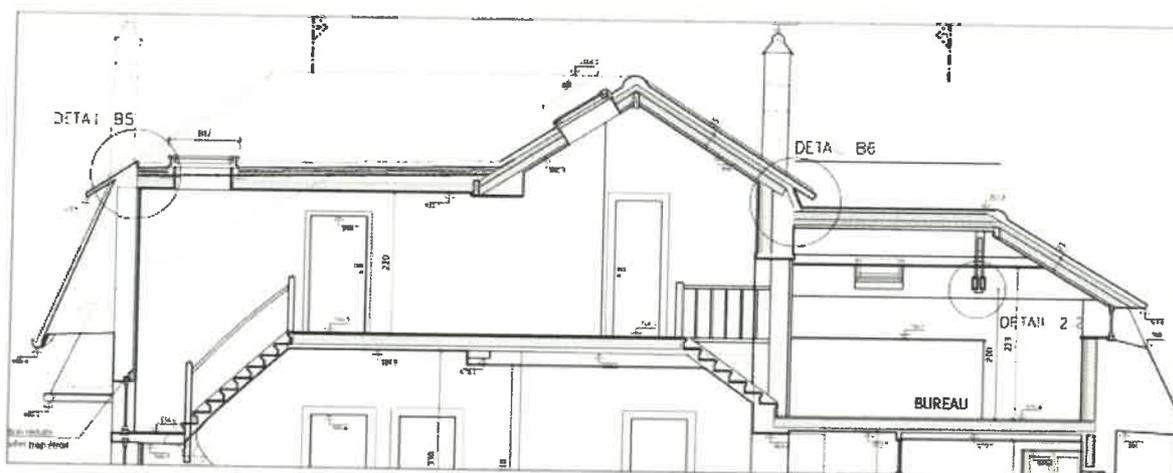


Vue aérienne - 48 avenue J.-F. Debecker

#### 4. Amélioration de la performance énergétique du bâtiment

Il est prévu :

- isolation de la toiture par l'intérieur : remplacement de l'isolation actuelle par une isolation naturelle. Augmentation de l'épaisseur d'isolant (9cm > 21 cm), grâce au placement d'un nouveau chevonnage côté intérieur ;
- placement de panneaux solaires thermiques sur le toit plat surplombant la cage d'escalier (non visibles depuis le site) ;
- insufflation d'un isolant naturel dans les coulisses des façades > ce principe est maintenu, mais on procédera à l'insufflation de polystyrène expansé ;
- remplacement de la chaudière par une chaudière au gaz à condensation ;
- Isolation des planchers : pose d'un isolant entre les solives des planchers des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages. Cette mesure s'accompagne d'une récupération des planchers existants là où cela s'avère possible. Au rez-de-chaussée, l'isolation du sol se fera par projection de PUR sur les plafonds des caves.
- Isolation des murs : mise en œuvre d'un contre-cloisonnement isolé (cellulose ou fibre de bois 14 cm) au niveau des façades ne présentant pas de coulisse. Les contre-cloisons n'entreront pas en conflit avec les menuiseries intérieures de qualité (escalier, ébrasements de portes, ...) ;
- Installation d'un chauffage par le sol (les revêtements de sol au rez-de-chaussée datent des modifications intérieures réalisées en 1993. Ils ne présentent pas de valeur patrimoniale).



Coupe dans la toiture projetée - coupe BB'

#### 5. Ventilation

Le projet renonce à l'installation d'une ventilation double flux, jugée trop lourde et peu pertinente au vu de l'étanchéité à l'air du bâtiment. Le renouvellement d'air sera assuré par un système de ventilation simple flux :

- amenées d'air neuf via les défauts d'étanchéité de la maison, et via des aérateurs prévus dans les dormants des nouveaux châssis ;
- extraction mécanique centralisée de l'air vicié grâce à un moteur installé dans le grenier. Les gaines d'extraction courent au-dessus des faux-plafonds ;
- percement en toiture (au-dessus du grenier) pour le rejet d'air.

#### 6. Interventions relevant de la restauration

Une restauration générale à l'identique de l'enveloppe extérieure est prévue :

- nettoyage des façades par projection de vapeur saturée ou projection d'eau à haute pression (essais prévus pour déterminer méthode la plus adaptée) ;
- rejointoyement des maçonneries de pierres et de briques à l'aide d'un mortier de composition identique ;
- remplacements ponctuels de briques défectueuses, de mêmes dimensions et mêmes teintes que les existantes ;
- réparation des pierres bleues fissurées (broches et réparations au mortier de réparation de pierres) ;

- application d'un traitement hydrofuge ;
- réfection à l'identique de la terrasse Sud, avec récupération des marches en pierre bleue d'origine ;
- restauration et remise en peinture des boiseries (volets) et des ferronneries
- Restauration des menuiseries extérieures existantes et remplacement des vitrages : la restauration sera faite in situ, sans dépose des cadres dormants. La remise en peinture des menuiseries est prévue après décapage jusqu'au bois des anciennes peintures. Ces dernières retrouveront leurs couleurs d'origine, déterminées par les études stratigraphiques. Concernant les vitrages, les impostes des menuiseries du RDC ont conservé leur simple vitrage étiré. Ces vitrages seront maintenus. Les doubles vitrages prévus en remplacement des vitrages hors impostes comporteront donc un vitrage étiré (côté extérieur) afin de conserver une unité esthétique.

### 7. *Stabilité*

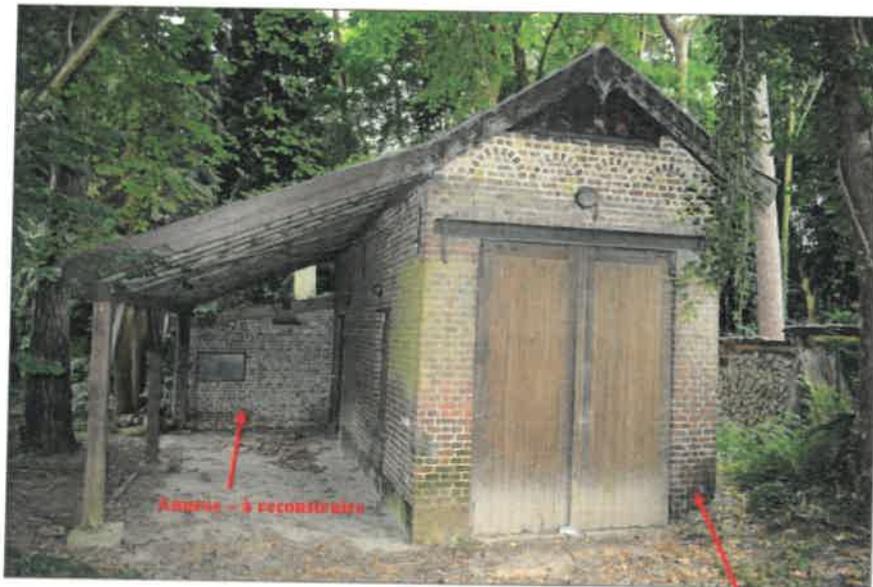
Le bien présente des fissures traversantes, principalement localisées à l'angle Sud-Ouest du bâtiment. Cette zone a fait l'objet d'un sondage en sous-œuvre, qui a permis de découvrir des reprises en sous-œuvre réalisées précédemment. Jugées insuffisantes par l'ingénieur stabilité, il préconise donc la mise en œuvre :

- d'un pieu ancré dans la fondation existante;
- d'un épingle le long des fissures.

La pièce aménagée au deuxième étage de la conciergerie est difficilement aménageable. En effet, un entrain situé à peu près 1,60 m du sol ne permet pas de s'y tenir debout. Il est proposé de déposer l'entrait, de raccourcir le poinçon, et de poser un nouvel entrain à 2 m de hauteur.

### 8. *Aménagement d'un atelier dans l'annexe du garage*

Sauf sur le plan d'ensemble du projet, aucun détail n'est fourni sur cette intervention.



Façade avant du garage - 48 avenue J.-F. Debecker

Bâtiment principal

#### IV. Avis

La CRMS est favorable à l'exécution du projet, très respectueux du patrimoine tant architectural que paysager et environnemental. Elle félicite la qualité du dossier et son évolution intégrant les remarques de ses deux avis de principe et/ou répondant valablement aux questions posées. L'unité stylistique de la maison sera conservée et le site retrouvera son lustre et ses lignes de force de composition dans le respect de la Zone Natura 2000 : clairières, perspectives, profondeurs de champ, équilibre entre les différents espaces, valorisation des sujets solitaires, lisières, ...

Les aspects techniques du projet (techniques spéciales, amélioration de la PEB) ont été approfondis. Le niveau de détails permet de mesurer que l'enveloppe du bien sera respectée. Basés sur les résultats des études préalables, les interventions relevant de la restauration sont décrites avec soin dans le cahier des charges, et se veulent respectueuses des matériaux existants et de la stylistique du bien.

La seule réserve importante de la CRMS porte sur l'aménagement d'une terrasse au Nord de la maison qu'elle juge trop imposante déformant la lecture de la villa au sein du jardin. La bande dite "de propreté" peut apporter le complément utile, sans exagération dans sa proportion, et le choix du matériau (pavés naturels avec joints ouverts) peut être considéré comme un complément à l'édifice et non au jardin.

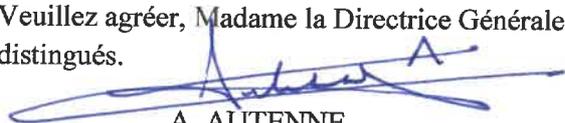
Par ailleurs, n'ayant pas été en mesure d'évaluer les modalités de l'aménagement du garage, faute d'éléments étayés dans le dossier (aucun plan de détail, ni élévations, ni coupes, ...), la CRMS demande que les interventions restent dans le volume initial et ne perturbent pas l'unité stylistique de la construction. Les plans devront être transmis et approuvés par la DPC pour le garantir.

D'un point de vue plus technique, si l'état des peintures actuelles des menuiseries (pas de craquelures, ni de gros empâtements) le permet, la CRMS préconise un simple égrenage plutôt qu'un décapage de manière à créer une bonne accroche pour les nouvelles couches de peinture. Si le décapage s'avère incontournable, elle demande de privilégier le décapage thermique, avec les précautions d'usage pour éviter de brûler le bois. Enfin, l'épinglage des fissures devra être organisé pour être non visible une fois les joints refaits. De manière générale, pour les postes de restauration, des essais soumis à l'approbation de la DPC seront menés.

Cet avis est donc favorable moyennant les conditions suivantes :

- renoncer à la construction d'une terrasse pavée au Nord, et se limiter à prolonger la bande de propreté existante en pavés naturels à joints ouverts (type terre-sable) ;
- éviter si possible le décapage complet des menuiseries extérieures jusqu'au bois. Sinon, privilégier un décapage thermique avec toutes les précautions d'usage;
- assurer un épinglage non visible sur l'enveloppe classée;
- Procéder à des essais soumis à l'approbation de la DPC pour les interventions sur l'enveloppe;
- Organiser les interventions sur le garage dans le volume initial sans perturber l'unité stylistique de la construction. Les plans devront être transmis et approuvés par la DPC pour le garantir.

Veillez agréer, Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

c.c. à BUP-DPC : A. Totelin, E Demelenne, [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels), Julie Vandersmissen, M. Badard, C. Vandersmissen, [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels), C. degreef  
BUP-DU : MZ Van Haepere; [urban\\_avis.advies@urban.brussels](mailto:urban_avis.advies@urban.brussels), V. Henry,