



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur  
Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, 23/10/2023

N/Réf. : WSP20084\_715\_PUN      **WOLUWE-SAINT-PIERRE. Avenue de Tervueren 305 (arch. Nicolas POURBAIX)**  
Gest. : AA  
V/Réf. : 2286-0031/04/2023-032PR      (= Monument classé depuis le 22/12/2005 / zone de protection du site Jardin du Palais Stoclet / zone tampon UNESCO/ Inventaire)  
Corr: Anne Totelin  
NOVA : 19/PFU/1868424      **PERMIS UNIQUE : restaurer et rénover partiellement une maison unifamiliale classée (restituer la porte de garage et les fenêtres attenantes en façade avant ; restituer les fenêtres du 1er et 2ième étage en façade arrière ; implanter une lucarne en façade arrière et reconstruire le versant arrière de la toiture en pente ; isoler les murs pignons de l'extérieur) Demande de BUP – DPC / BUP – DU du : 21/08/2023**

**Avis conforme de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 21/08/2023, nous vous communiquons *l'avis conforme* émis par notre Assemblée en sa séance du 18/10/2023, concernant la demande sous rubrique.

Contexte patrimonial

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22/12/2005 a classé comme monument certaines parties de l'immeuble sis avenue de Tervueren 305 à Woluwe-Saint-Pierre. Les parties de l'immeuble concernées par la protection sont les façades, la toiture, et à l'intérieur : le hall d'entrée, la cage d'escalier et les portes palières, et à tous les niveaux les pièces de devant, y compris leur cheminée.

L'hôtel de maître concerné par la présente demande est construit en 1909 suivant les plans de l'architecte Nicolas Pourbaix, dans un style éclectique mêlant des influences Art nouveau et Beaux-Arts. Le bâtiment présentait à l'origine 3 façades, jusqu'à la construction de la maison mitoyenne voisine en 1919 (n°307). En 1971, la façade avant a subi d'importantes modifications au niveau de son soubassement pour créer un garage.

Historique de la demande

- 1) 1<sup>ère</sup> demande d'avis CRMS (sur un dossier de restauration de la façade à rue) :  
[https://crms.brussels/sites/default/files/avis/672/WSP20084\\_672\\_PUN\\_Tervuren\\_305.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/672/WSP20084_672_PUN_Tervuren_305.pdf)  
Le permis d'urbanisme PU (19/PFU/1760731) a été délivré en date du 27/09/2021
- 2) 2<sup>ème</sup> demande d'avis (cf. travaux sous objet) : instruite en séance du 06/09/2023 dernier, la Commission n'a pu se prononcer en pleine connaissance de cause dans l'état du dossier et, en application des articles 177 § 2, 2<sup>o</sup> et § 3 b) du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, la Commission a demandé de fournir les 2 compléments d'information suivants :
  - o Clarifier la situation de droit et projetée sur le nombre de logements (et le cas échéant, préciser l'objet de la demande) ;
  - o Clarifier l'étendue exacte compartimentages RF sur tout le bâtiment et les plans de détails (plans, coupes, élévations) des interventions nécessaires sur les parties visées par le classement

1/4

Les compléments d'informations suivants ont été transmis par mail le 11/10/2023

- 19.07.231003 - Interventions MI - X5
- 19.07.231003-Annexe 1 - X5
- 19.07.231003-CRMS-SIAMU-Façades&coupes SP-X5
- 19.07.231003-CRMS-SIAMU-Plans SP - X5
- 19.07.231009-Note\_explicative-X5

### Analyse de la demande

La demande initiale demande prévoit :

- **la restitution de la façade sous le balcon du bel-étage** (niveau actuellement occupé par le garage), conformément aux plans d'archives. Il s'agit de restituer un petit châssis (celui de gauche, celui de droite étant toujours en place) et une double porte d'accès au local, qui servira de local vélo, ainsi qu'une frise moulurée. Un relevé du châssis sur la façade latérale du soubassement a servi de modèle pour cette restitution. Les plans de détails de cette intervention sont joints à la demande.



Élévation de la façade à rue - Situation existante (extrait du dossier de demande de permis)  
La porte garage installée peu après 1970 sera déposée



Élévation de la façade à rue - Situation projetée (extrait du dossier de demande de permis)  
La restitution de la situation d'origine au niveau du soubassement rendra tout son cachet à cette façade qu'il est également prévu de restaurer (nettoyage, restauration et retour à la couleur d'origine pour les boiseries et ferronneries)

- **la reconstruction du versant arrière de toiture et l'intégration d'une lucarne** : La demande prévoit de modifier/agrandir la lucarne, qui présentera deux accès (doubles portes accordéon d'expression contemporaine en aluminium laqué gris anthracite) à la terrasse, depuis chacune des pièces arrières. Le garde-corps sera remplacé par un nouveau garde-corps, s'inspirant du garde-corps du balcon du deuxième étage en façade arrière (ce dernier est d'origine). L'intervention sera mise à profit pour isoler le pan de toiture, et en renouveler la couverture : des ardoises identiques à celles existantes au niveau du pan avant sont prévues. Enfin, des panneaux photovoltaïques seront installés sur la toiture de la nouvelle lucarne, et sur le pan arrière de toiture.

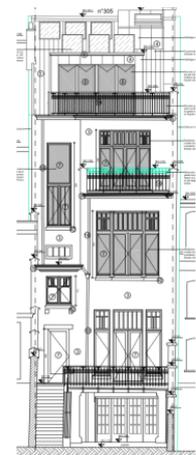
Le pan arrière de toiture est à l'origine équipé de deux chiens assis tripartites, éclairant respectivement les deux chambres aménagées au niveau du comble. En 1919, une autorisation d'exécuter des transformations porte e.a. sur la pièce arrière au 2<sup>ème</sup> étage, qui est agrandie. Par après, un accès au toit plat surplombant cette pièce est aménagé, depuis le niveau sous comble. L'étude historique ne précise pas quand la terrasse ainsi créée a été mise en œuvre (ni si une demande de permis a été introduite pour cette intervention). Le pan arrière de toiture et la terrasse ont (encore ?) été modifiés récemment, en témoignent les matériaux mis en œuvre (châssis et garde-corps de facture contemporaine, revêtement bitumineux sur l'entièreté du pan de toiture).



Situation d'origine - élévation de la façade arrière - extraite de la demande de permis de construire de 1909

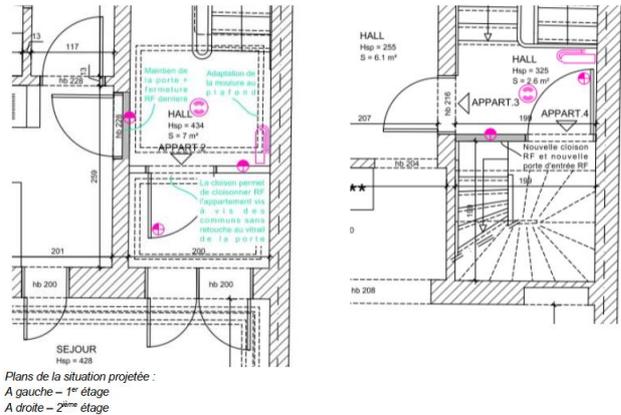


Situation existante



Situation projetée

- **L'adaptation des paliers de la cage d'escalier principale** : La cage d'escalier principale est classée. Les portes palières qui la desservent sont d'origine. Afin de répondre aux normes incendie en vigueur (le dossier ne mentionne alors pas clairement la demande de division en 4 logements), des adaptations sont prévues. Au 1<sup>er</sup> étage : la porte simple existante est condamnée, et adaptée. La double porte avec vitrail permettant l'accès au séjour étant plus difficilement adaptable, une cloison avec simple porte RF est mise en œuvre devant cette dernière, coupant le palier en 2 parties, dont la seconde fait office de sas RF. Les moulures au plafond sont adaptées, de manière à ne pas paraître interrompues : la frise est reconstituée à l'identique de part et d'autre de la nouvelle cloison. Au 2<sup>ème</sup> étage : l'intervention se limite à la mise en œuvre d'une nouvelle cloison avec porte RF, permettant l'accès au petit escalier desservant les combles (appartement). Des plans schématiques (cf. ci-contre) sont fournis mais sans détails.



- **La création d'un abri de jardin**: au rez-de-jardin, sous l'escalier extérieur reliant bel-étage et jardin, se trouve un WC accessible depuis l'appartement 1. La proposition de réaménagement de cet appartement, va de pair avec la transformation du garage (qui devient un local vélos), et s'accompagne d'une proposition de revalorisation de ce petit volume, inutilisé. Il est proposé d'en fermer l'accès depuis le rez-de-jardin, de créer un nouvel accès depuis le jardin, pour créer un petit abri de jardin. Une porte pleine (plans de détails joints à la demande), est prévue sous l'escalier.

Les compléments d'informations précisent aussi l'objet de la demande (cela était « tacite » dans les précédentes demandes : voir détail des demandes de compléments d'informations) :

- **La division de l'habitation unifamiliale en 4 unités de logements**

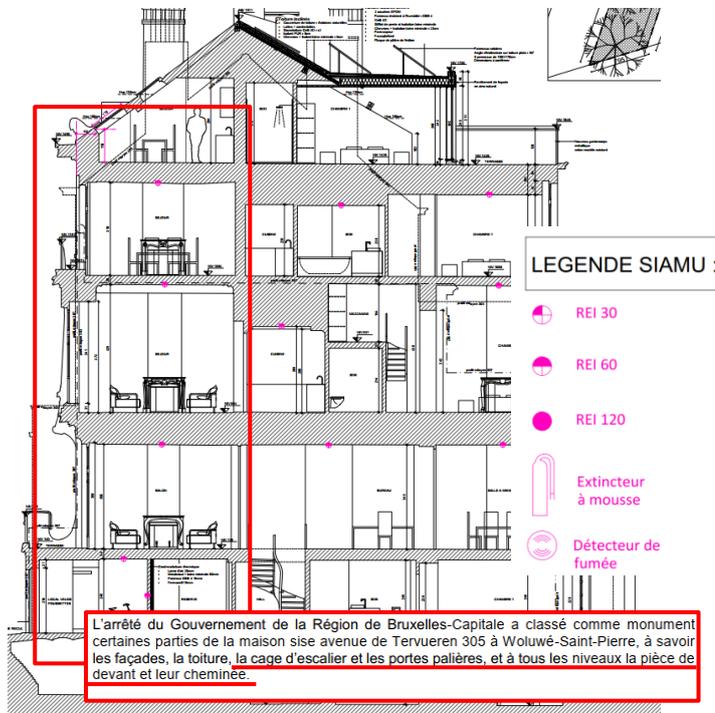
#### Avis

La CRMS se réjouit du soin apporté aux façades et accepte avec enthousiasme les travaux projetés en façade avant qui s'inscrivent dans la parfaite continuité du permis précédent et tiennent compte du précédent avis de la CRMS (Extrait de l'avis conforme de la CRMS (séance du 21/04/2021) : « Pour ce qui concerne la porte de garage existante, la CRMS encourage le demandeur de profiter du présent chantier pour remplacer la porte métallique standard très peu esthétique par une porte en bois de qualité (par ex. telle que dessinée sur le plan de 1970). Par ailleurs, un retour à la situation d'origine (avant garage) semblerait être envisagé par le propriétaire, ce qui constituerait évidemment une très grande plus-value pour la façade. Si ce projet ne pouvait cependant se concrétiser dans un délai raisonnable, le remplacement de la porte garage existant, comme suggéré ci-dessous, constituerait une situation intermédiaire satisfaisante ». Elle accepte également la création d'un petit abri de jardin.

Par contre, elle refuse la division du bien en 4 unités de logements. Ce programme est trop dense pour la maison et induit des problèmes à différents niveaux. Afin de faire en sorte que l'habitabilité du logement réalisé dans le grenier soit agréable et réponde à des normes, les auteurs de projet modifient de façon substantielle la toiture de la façade arrière. Outre que le logement deux chambres sous combles est très exigu, cette intervention d'ampleur est trop impactante sur le plan du patrimoine quand bien même cette partie a déjà été modifiée (mais en moindre mesure). La façade arrière et la toiture sont classées.

Ensuite, pour répondre aux exigences du Siamu, il est prévu un compartimentage de la cage d'escalier par rapport aux appartements mais aussi de chacun des 4 appartements entre eux. Les modifications sont substantielles sur le plan patrimonial. La cage d'escalier est classée ainsi que tous les salons avant, à tous les niveaux. Toutes les portes palières, dont certaines particulièrement ouvragées, sont doublées de portes RF et/ou de SAS et, sauf des plans de principe pour chacun des paliers et des annotations en

coupe, aucun détail n'accompagne le projet. La réponse à la demande de compléments d'informations n'apporte pas le niveau de détail requis pour des parties classés. De même, le projet n'apporte pas de réponses détaillées aux solutions (et à leur impact sur les décors) de compartimentage sur les cloisons, et planchers classés des pièces avant, et plus généralement de la cage d'escalier.



Exemple : Localisation des interventions sur les sols/plafonds des salons classés : aucun détail ne permet d'évaluer l'impact sur les éléments de second œuvre classés des salons.

La CRMS demande en tous les cas de revoir le programme à la baisse et d'examiner si la division est possible, en organisant les répartitions des unités qui tiennent compte du caractère ouvragé des éléments et en fournissant une démonstration fine et détaillée (en plans, coupe, élévation – impact sur tous les éléments de second œuvre) que cela peut s'organiser dans le respect des éléments qui ont justifié le classement.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président f.f.

c.c. à : [atotelin@urban.brussels](mailto:atotelin@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ;