

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur Fr. TIMMERMANS
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 18/PFU/276387
D.M.S. : MVH 2278-0007/02/2010-139PR
N/réf. : AVL/CC/WSL-3.5/s.485
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : WOLUWE-SAINT-LAMBERT. Rue Voot, 67. Réaménagement d'une maison unifamiliale.
Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS.
(Dossier traité par Mme Odile Maroutaëff - D.U.et Mme Manja Vanhaelen – D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 8 septembre 2010 sous référence, reçue le 10 septembre, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 22 septembre 2010, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un site aménagé en 1837 et classé par arrêté du 24/01/1984. Elle porte plus précisément sur la villa néoclassique qui occupe le site : « La Villa des Tilleuls » et son annexe.

Pour mémoire, la Commission a été interrogée une première fois sur un projet global de transformation / rénovation / restauration de la propriété (villa + site) en sa séance du 10 juin 2009. Elle avait rendu à son encontre un avis défavorable circonstancié car les travaux prévus étaient dénaturants pour le site et ses bâtiments et trop interventionnistes notamment en raison du fait que le demandeur avait considéré la villa comme ne faisant pas partie du classement. L'expertise juridique qui a été effectuée par la suite a permis de trancher la question et de confirmer le caractère classé de la villa au niveau de son enveloppe extérieure.

Le projet a depuis été revu par le demandeur dans le sens des remarques qui ont été formulées précédemment par la CRMS. Le nouveau projet introduit qui fait l'objet de la présente demande ne concerne plus que la villa et son annexe ainsi que l'aménagement d'un escalier d'accès côté rue Voot et la construction d'une nouvelle serre contiguë à l'annexe. Les autres interventions relatives au site feront l'objet d'une demande séparée ultérieure.

La Commission approuve plusieurs améliorations significatives du projet au niveau des parties classées. Elle conditionne toutefois son avis conforme favorable par d'importantes réserves sur le projet telles que mentionnées ci-dessous.

I. VILLA

La Commission observe que d'importantes améliorations ont été apportées au projet concernant le traitement de l'enveloppe de la villa :

- il n'est plus question de remplacer tous les châssis par de nouveaux châssis isolants mais de conserver les châssis existants, de les restaurer et d'améliorer leurs performances thermiques,
- l'aménagement, en toiture, de 10 nouvelles lucarnes (au lieu des 3 petites existantes) et de 9 tabatières (au lieu des 4 existantes) est abandonné. Il est finalement prévu de supprimer toutes les lucarnes et tabatières et d'aménager une série de fenêtres de toitures au niveau du coyau,

- il est prévu de renouveler la couverture de toiture non plus par des ardoises comme prévu par le projet initial mais par des pannes flamandes (tuiles de type pottelberg 451) qui présentent les caractéristiques les plus proches des tuiles existantes,
- la transformation des portes existantes des façades nord-est et nord-ouest est améliorée,
- les enduits des 4 façades seront restaurés dans les règles de l'art à l'aide d'un enduit traditionnel identique à celui d'origine (décapage du cimentage + réenduisage traditionnel pour la façade sud, restaurations locales de l'enduit aux trois autres façades). Il en va de même des finitions.

Certaines options d'intervention restent toutefois problématiques ou doivent encore être précisées ou tranchées :

1. Intégrité du hall d'entrée et de la façade arrière

Dans sa mouture précédente, le projet prévoyait d'établir un axe de circulation continu à travers la villa depuis la porte d'entrée jusqu'en façade arrière, vers la cours et l'annexe (conciergerie) pour permettre de passer directement de la villa vers les deux espaces arrière susceptibles d'accueillir les concerts et manifestations culturelles. Cette option du projet réclamait la modification de la façade nord-ouest (façade arrière) par la conversion d'une des fenêtres en porte. La Commission s'était très fermement opposée à cette intervention. Outre qu'il s'agissait de modifier sensiblement une façade classée, elle avait souligné que l'intervention était préjudiciable à la lecture du bâtiment et à sa cohérence car l'aménagement de cette nouvelle porte ne respectait pas la logique de composition et de circulation de la villa. Elle avait attiré l'attention sur le fait que la transformation du hall d'entrée de la maison en axe de passage vers l'annexe arrière constituerait un non sens et dénaturerait profondément la cohérence spatiale du rez-de-chaussée ainsi que celle du « cabinet » situé au bout du hall et qui deviendrait un lieu de transit.

L'auteur de projet a donc décidé, selon ses déclarations à la DMS, d'abandonner cette option du projet, ce qui semble être confirmé par l'absence de nouvelle porte sur le plan de situation projetée de la façade arrière (façade nord-ouest) jointe au dossier actuel. Paradoxalement, la Commission constate toutefois sur le plan de situation projetée du rez-de-chaussée (plan n°8095) qu'il est toujours question de démolir l'allège de la fenêtre du « cabinet » en façade arrière. S'agit-il d'une erreur de dessin ? En tout état de cause, la Commission s'oppose très fermement à cette intervention. ***Elle insiste pour que ce plan soit corrigé et que toute ambiguïté soit levée sur cet aspect du projet. Elle réitère son avis strictement défavorable sur la création d'un passage à travers la villa et sur le percement d'une nouvelle porte en façade arrière.***

2. Tabatières en toiture

Il est finalement prévu de supprimer toutes les lucarnes (qui sont des ajouts récents) et tabatières existantes (sans grand intérêt et fort dégradées) et d'aménager 24 tabatières métalliques d'environ 1m² chacune au niveau du coyau ainsi qu'une petite dans le haut de la toiture (pan nord-ouest).

La Commission souscrit à cette nouvelle option du projet mais estime que la quantité de tabatières prévues est prohibitive et que leur mise en œuvre aboutirait à un sur-éclairage réellement inconfortable des chambres – dont certaines posséderaient jusqu'à 4 tabatières.

La Commission insiste donc pour que la quantité de tabatières prévues soit sensiblement revue à la baisse. Une douzaine serait amplement suffisante, avec un maximum de 1 ou 2 tabatière/s par chambre.

Cet amendement du projet devra être supervisé et approuvé préalablement à sa mise en œuvre par la DMS.

3. Finition des façades

Des analyses ont été effectuées par l'IRPA pour ce qui concerne la composition des enduits et les finitions des façades et des menuiseries. Cette analyse n'a toutefois pas permis de toujours identifier clairement les couches d'origine. En effet, les menuiseries ont été décapées en profondeur et les couches picturales les plus anciennes sont quasi inexistantes et donc impossibles à identifier.

La Commission constate, par ailleurs, que le choix de certaines teintes de finition adoptées par le demandeur sur base des conclusions de l'étude ne semble pas très logique tel que le « beige kaki à olive » pour les volets alors qu'il s'agit de la seconde couche identifiée pour ces derniers.

La Commission recommande, par conséquent, de revoir la cohérence de la palette de couleur à choisir pour les finitions des façades et des menuiseries en fonction de l'étude réalisée mais aussi des pratiques en usage à l'époque de la construction de la villa, étant donné que l'étude n'est pas concluante à tous niveaux. En tout état de cause, il est vraisemblable que les différents éléments (façades et menuiseries) devaient être peints dans des dégradés de blancs.

Concernant les types de peinture à utiliser, le projet prévoit, pour les façades, le recours à des peintures Siloxanes (même aspect que l'huile) pour des raisons techniques notamment parce qu'elles sont perméables à la vapeur, contrairement à la peinture à l'huile. **La CRMS observe toutefois que la composition de ces peintures est assez floue et que leur comportement dans le temps n'est pas suffisamment connu. Elle ne peut donc souscrire à l'utilisation de ces peintures dans l'état actuel des connaissances et du dossier.**

Concernant la peinture alkyde prévue pour les châssis, la Commission souligne qu'elle a tendance à se rétracter et qu'elle résiste mal aux ultraviolets. **Le recours à l'huile est donc préférable dans ce cas.**

4. Interventions sur les châssis

Le dossier prévoit, contrairement à sa mouture antérieure, de maintenir et de restaurer les châssis existants qui font partie des façades classées. Les vitrages seront restaurés si nécessaire (remplacement des vitrages cassés à l'identique) et seront doublés par un second vitrage afin d'améliorer la performance thermique des fenêtres.

Bien que la CRMS souscrive au principe de l'intervention, elle observe que les plans de détails fournis sont erronés : le placement d'un double vitrage dans les châssis existants ne laissera plus suffisamment de place pour leur fixation au mastic. Le recours à des parclozes semble donc incontournable.

La CRMS observe, par ailleurs, une ambiguïté dans le dossier concernant le traitement des châssis : d'une part, les interventions de restauration pour chaque châssis sont clairement détaillées dans les descriptifs du projet et le cahier des charges et, d'autre part, la note PEB jointe au dossier mentionne à la dernière page que tous les châssis à simple vitrage seront remplacés par des châssis performants à double vitrage. Ces mentions sont pour le moins contradictoires et la **Commission demande que l'ambiguïté soit levée sur ce point. Elle signale qu'une dérogation peut être octroyée concernant les normes PEB pour les biens classés, même en cours de procédure, et elle invite le demandeur à solliciter cette dérogation dans les meilleurs délais. En aucun cas, elle ne pourra souscrire au remplacement systématique des châssis.**

Concernant leur décapage, la Commission demande d'opter pour le décapage chimique et non pas à la flamme.

5. Programme d'occupation des combles

La Commission constate que le programme d'occupation des combles est inchangé par rapport au projet précédent malgré ses réserves exprimées précédemment à ce sujet. Elle réitère son inquiétude quant à la présence de 4 salles d'eau sous la charpente et quant aux problèmes que ce la pourrait engendrer pour sa bonne conservation. N'est-il pas envisageable de réduire le nombre de salles de bains ?

6. Interventions au niveau de la charpente

Le lattage actuel sera remplacé par un nouveau système de lattage contre-lattage. Il en va de même des chevrons. Ces interventions sont avant tout destinées à pouvoir accueillir la nouvelle isolation prévue sous la toiture. La Commission ne s'oppose pas à ces interventions.

7. Réfection de la cheminée

La cheminée avait un dessin très régulier à l'origine mais elle a subi des transformations et aujourd'hui, elle ne subsiste plus intégralement dans son état d'origine qu'en façade droite.

Il est prévu de la démolir et de la reconstruire à l'identique de son état d'origine. La plateforme située entre les conduits d'évacuation des fumées sera remplacée par une verrière afin d'ajouter une source d'éclairage naturel supplémentaire. La Commission souscrit à ces interventions.

II. ANNEXE

A l'instar de la villa, il est prévu de renouveler la couverture de toiture de l'annexe par des tuiles de type pannes flamandes et non plus par des ardoises comme prévu par le projet initial, ce que la Commission approuve.

La CRMS observe, par ailleurs que le projet a favorablement évolué concernant l'ouverture de nouvelles baies dans ses façades : les arcs ne sont plus entièrement ouverts comme dans la mouture précédente du projet mais sont laissés partiellement aveugles, ce qui est plus favorable à la préservation de l'authenticité du bâtiment.

La Commission regrette toutefois la perte de symétrie entre les deux portes situées aux extrémités de la façade principale de l'annexe. Cette intervention est fort dénaturante. La CRMS demande que ces deux portes soient traitées de manière identique afin de conserver la symétrie très significative de la typologie de l'annexe (la porte de droite doit s'inspirer de la porte de gauche d'origine). Cet aspect est d'autant plus important que l'annexe est en fond de perspective de la villa classée.

III. NOUVEL ACCÈS ET SERRE

La Commission n'émet aucune remarque particulière concernant la nouvelle serre prévue à côté de l'annexe ni sur la nouvelle entrée prévue du côté de la rue Voot. Elle prend bonne note du fait que cet accès sera réalisé en pavés et non plus en briques et que les pavés seront également maintenus dans la cour de la villa, ce qui constitue une amélioration sensible du projet.

IV. PRÉCAUTIONS À PRENDRE DURANT LE CHANTIER

La Commission rappelle que le site comporte de très beaux arbres dont le n°19 (platane) du plan N°8093 considéré comme spécimen remarquable. ***Elle demande qu'un cheminement précis (via l'extrémité est du site) soit établi pour le déroulement du chantier qui permette d'éviter de porter atteinte aux arbres de qualité présents sur le site.***

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme M. Vanhaelen
- A.A.T.L. – D.U. : M. S. De Bruycker
- Concertation de Woluwé-Saint-Lambert