

Commune de Watermael-Boitsfort
Monsieur Tristan ROBERT
Echevin de l'Urbanisme
Place Antoine Gilson, 1
B - 1170 BRUXELLES

V/Réf : URB/7248
N/Réf : AVL/CC/WMB-2.173/s.539
Annexe : 1dossier

Bruxelles,

Monsieur,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Drève des Tumuli, 15.
Extension et transformation d'une villa unifamiliale en vue de sa transformation en 2
logements. Plans modifiés.
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.
(Dossier traité par : Patricia de Clippele)

En réponse à votre lettre du 3 juin 2013, sous référence, reçue le 19 juin, nous vous communiquons **les réserves** émises par notre Assemblée, en sa séance du 26 juin concernant le projet. Elles se résument comme suit.

La Commission estime judicieux de prévoir la construction de la nouvelle extension à l'emplacement de l'annexe des années 40, peu qualitative. L'expression choisie pour cette dernière (grand volume en zinc) s'avère toutefois brutale et peu valorisante pour la villa pittoresque sur laquelle elle vient se greffer. Un revêtement ou une finition plus neutre tel qu'un enduit peint dans une teinte sobre, par exemple, adoucirait le contraste actuellement trop marqué induit par le projet.

Par ailleurs, si elle se réjouit de la conservation de la villa pittoresque, la CRMS regrette de constater que les interventions qui y sont prévues sont fort lourdes et dénaturantes, surtout en ce qui concerne la démolition de la cage d'escalier d'origine, entraînant la nécessité de modifier les baies de la façade est (correspondant actuellement aux paliers de l'escalier) et un remaniement complet de l'organisation du bien et de son fonctionnement global.

Ne pourrait-on envisager l'aménagement des deux logements unifamiliaux prévus en conservant davantage les caractéristiques du corps de bâti initial ? La CRMS encourage le demandeur à pousser davantage la réflexion dans ce sens.

A toutes fins utiles, elle signale que, outre la disparition de très beaux décors (lambris, moulures des plafonds, etc.), le parti d'isoler un tel bien par l'intérieur induira inévitablement à moyen ou long terme de graves problèmes de conservation des façades. Elle décourage donc vivement cette option si elle est envisagée par le demandeur.

Contexte

La demande concerne une villa 4 façades de style pittoresque datant du début du XXe siècle et située en lisière de forêt de Soignes, non loin des étangs de Boitsfort classés comme site.

Il s'agit d'une bâtisse à la fois élégante et cossue, de type manoir anglais, avec tour d'angle de plan carré et à créneaux. Cette demeure de prestige est représentative des constructions qui ont été érigées, au tournant du XXe siècle en lisière de la forêt de Soignes et dont il ne reste malheureusement plus aujourd'hui que de très rares exemples.

Bien qu'elle ait fait l'objet, en 1947, d'une extension maladroite du côté nord-ouest qui a dans une certaine mesure altéré sa façade arrière (grand pan de mur aveugle), la villa possède encore une

série d'éléments et décors de qualité qui lui confèrent un intérêt intrinsèque. Le grand salon du rez-de-chaussée constitue vraisemblablement la pièce la plus prestigieuse. Il a conservé la majeure partie de ses finitions d'origine : corps de cheminée Napoléon III, parquet avec frise en acajou, plafond à caissons, lambris en bois, grilles en fer forgé ornant certains châssis, etc. La façade sud ainsi que la façade est avec son perron d'entrée sont également de qualité.

Pour mémoire, la CRMS a examiné, en séance du 12 décembre 2012, une demande portant sur la démolition de la villa et la reconstruction, en ses lieux et places, d'un nouvel immeuble abritant 2 logements. Elle se réjouit de constater que cette demande, qu'elle avait vivement découragée, n'a pas été mise en œuvre et que le nouveau projet qui fait l'objet de la présente demande maintient la villa en place moyennant sa transformation et son extension. Le projet prévoit, dans ce cadre, de démolir l'annexe réalisée à la fin des années 40 et de reconstruire une nouvelle annexe affichant une expression radicalement étrangère à celle du manoir dans la volonté de lui conserver son autonomie originelle.

Les transformations prévues au corps de bâtisse d'origine concernent entre autres la démolition de la cage d'escalier principale et l'aménagement d'une nouvelle circulation dans la tour d'angle, la rehausse, d'un demi niveau, des baies de fenêtres de la façade est (correspondant aux paliers de la cage d'escalier), le dégagement de la baie centrale de la façade nord, etc. A noter que les plans semblent également montrer qu'une isolation du bien par l'intérieur serait prévue.

Avis de la CRMS

La Commission se réjouit de la conservation de la villa et estime que la localisation de l'extension prévue par le projet est judicieuse puisqu'elle est implantée à l'endroit de l'extension peu qualitative des années 40.

Il faut toutefois regretter que malgré l'ajout de ce nouveau volume, un réaménagement total du corps de bâti d'origine est envisagé qui fait disparaître des éléments fort caractéristique et structurant du bien : suppression de la cage d'escalier d'origine entraînant la nécessité de modifier les baies de la façade est (correspondant actuellement aux paliers de l'escalier) et une réorganisation complète de la distribution du bien ainsi que de son fonctionnement global. A noter qu'une nouvelle entrée assez banale serait aménagée en façade ouest et qu'une nouvelle circulation serait installée dans la tour d'angle.

Ces interventions s'avèrent fort pénalisantes pour le bien et son authenticité. Les modifications en façade est (surhausse des fenêtres) risquent, par ailleurs, de laisser des stigmates peu élégantes au niveau des maçonneries apparentes.

Enfin, un trait grisé présent sur les plans pour l'ensemble des pièces laisse penser qu'une isolation par l'intérieur est prévue.

L'ensemble de ces transformations est à décourager. Il conviendrait d'intervenir dans le corps de bâti d'origine de manière plus légère et réversible. La Commission invite, dans ce sens, le demandeur à pousser plus loin la réflexion sur les possibilités d'intégrer les deux logements prévus par le projet dans le bien existant en évitant au maximum les démolitions (qui entraîneront la perte des décors et finitions d'origine éventuels telles que moulures des plafonds, portes anciennes, etc.) et en conservant la cage d'escalier qui est le pivot fonctionnel de la maison.

Concernant l'isolation par l'intérieur, la CRMS la décourage vivement car elle endommagerait ou ferait disparaître de très beaux éléments de décor faisant partie de l'intérêt intrinsèque du bien tels que les lambris, le parquet et les moulures du plafond du grand salon (le dossier ne comporte pas de documents photographiques sur les autres pièces). Elle exposerait, en outre, les maçonneries de façades à des chocs thermiques importants qui entraîneraient, à moyen ou long termes, des pathologies au niveau des briques et des joints. L'isolation par l'extérieur n'étant pas envisageable en raison de la typologie de la maison, il convient d'envisager l'augmentation des performances thermiques du bien par d'autres biais tels que l'isolation de la toiture couplée à l'amélioration de la performance des châssis (placement d'un vitrage plus performant dans les châssis existants, ajout d'un joint d'étanchéité, etc.).

Concernant la nouvelle annexe proprement dite, il apparaît que l'expression minimaliste choisie par le demandeur dans le but louable de conserver au manoir pittoresque son autonomie aura plutôt pour effet de desservir sa qualité esthétique par un contraste trop marqué.

Une expression plus discrète et sobre ainsi que le recours à des matériaux tels qu'un crépi peint dans une teinte neutre, par exemple, seraient davantage appropriés.
La Commission conseille au demandeur d'améliorer le projet en fonction des remarques qui précèdent.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à :

- A.A.T.L. – D.M.S. : M. Ph. Piéreuse et Mme M. Kreutz, et par mail à Mmes M. Muret, L. Leirens, N. de Saeger et M. H. Lelièvre
- A.A.T.L. – D.U. : MM. Fr. Timmermans et Mme F. Vanderbecq