

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

V/Réf : URB/5761  
N/Réf : AVL/CC/WMB-2.180/s.544  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles,

Monsieur l'Echevin,

**Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue Emile Van Becelaere, 5-7. Villa du Matvic.**  
**Démolition partielle d'une extension antérieure et construction d'une nouvelle extension.**  
**Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS.**  
*(dossier traité par : Chloé Gillain)*

En réponse à votre lettre du 26 septembre 2013 sous référence, réceptionnée le 30 septembre, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en séance du 23 octobre 2013, concernant le projet.

### **Contexte et demande**

La demande concerne une élégante bâtisse datant vraisemblablement de la fin du XIXe siècle et baptisée la « Villa du Matvic » (probablement un anagramme de Mathilde Leemans et Victor Mahillon connus comme étant les propriétaires de la villa en 1902).

Cette villa à 4 façades a subi de nombreuses transformations au fil du temps.

En 1920, elle est dotée de deux annexes : une sur chacune de ses façades latérales dont celle de droite de type R+1 et composée d'une partie en dur accolée à la villa, en prolongation des maçonneries existantes et d'une seconde partie en structure légère (bois), abondamment ajourée et faisant office de véranda au rez-de-chaussée et de loggia à l'étage.

Elle fait l'objet de nouvelles transformations en 1926 avec différentes interventions intérieures et extérieures : création d'une terrasse, couverte d'une élégante verrière en verre et ferronnerie, à l'arrière du grand salon et de la véranda avec escalier d'accès arrondi identique au nouvel escalier de l'entrée qui est installé à ce moment-là, extension de l'ancien office avec intégration d'un escalier de service et ajout d'une rotonde, installation d'un escalier d'honneur et d'un vestiaire attenant dans l'ancien bureau et aménagement d'un vaste hall d'entrée dans l'ancien petit salon avant, création d'une cour anglaise en façade avant,...

Les piliers et la grille d'entrée sont modifiés en 1946 et la propriété se voit ceinturée d'un mur de clôture en 1956.

En 1991, la propriété est acquise par une société qui y apporte de nouvelles transformations qui dénaturent malheureusement fortement le bien (suppression de l'élégante marquise couvrant la cour et remplacement de cette dernière par une extension en brique, modification de la rotonde, remplacement des châssis cintrés d'époque par des châssis de facture récente peu qualitatifs, construction d'une importante extension à l'arrière fort banalisante, réaménagements intérieurs divers.

Le projet prévoit la démolition de l'annexe située à droite de la façade et son remplacement par une nouvelle, de plus grandes dimensions et d'expression contemporaine qui serait perpendiculaire à la

façade et en forte avancée par rapport à celle-ci. La cour anglaise existante serait fermée et modifiée en un aménagement en gradins menant vers le sous-sol. Une terrasse orientée sud serait aménagée derrière l'annexe. De nouvelles circulations intérieures seraient installées et l'entrée actuellement au centre de la façade principale serait déplacée dans l'annexe latérale gauche.

### **Avis de la CRMS**

La Commission constate que cette villa pittoresque présentait initialement d'indéniables qualités. Les ajouts et transformations qu'elle a connus au fil du temps ont été adaptés à sa typologie et lui ont permis de conserver ses qualités jusque très récemment.

Les interventions maladroites réalisées au début des années 90 ont malheureusement fait disparaître plusieurs éléments intéressants de la villa et l'ont assez fortement dénaturée.

Or, les transformations prévues par le présent projet n'amélioreraient en rien cette situation de fait mais ne feraient, au contraire, que la dénaturer davantage en renforçant le caractère hétérogène introduit par les dernières transformations.

L'annexe projetée, de par les matériaux (aluminium et grandes parois vitrées), la teinte (noir) et l'expression architecturale minimaliste envisagés, s'inscrirait en rupture totale avec le reste du bien, de composition traditionnelle (maçonneries, menuiseries de teintes claires, ...).

Les transformations intérieures ne constituent pas davantage des améliorations et on s'interroge, par exemple, sur l'aménagement d'un escalier à vis malaisé à pratiquer en dépit de l'importante surface disponible.

Par ailleurs, l'isolation par l'intérieur qui est prévue aux étages est fortement à déconseiller en raison des problèmes de conservation qu'elle pourrait occasionner à moyen ou long terme aux façades (exposées de ce fait à d'importants chocs thermiques).

La Commission ne peut donc que décourager le projet. Si elle n'est pas opposée à l'ajout d'une extension à la villa, celle-ci devrait adopter une expression qui soit davantage compatible avec la typologie du bien et le paysage urbain environnant (élégantes villas anciennes généralement bien préservées). Les transformations intérieures devraient également davantage s'inscrire dans une approche plus sensible sur le plan patrimonial.

A noter que l'extension des années 1990 mériterait de recevoir des finitions plus soignées qu'actuellement (blocs Itong apparents pour le soubassement de celle-ci).

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.U. : Mme F. VANDERBECQ  
- A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Michèle KREUTZ