

S.P.R.B. – B.D.U. – D.U.
Monsieur Fr. TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1

B - 1035 BRUXELLES

Réf. D.U. : 18/PFU/486724
Réf. D.M.S. : CL/-2278-0010/04/2013-163PRN
N/réf. : AVL/KD/WSL-2.38/s.550

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : WOLUWE-SAINT-LAMBERT. Rue J.-F. Debecker, 40. Site du Moulin de Lindekemael – Villa Rucquoy. **Permis unique – Avis conforme.**
(Dossier traité par F. Stévenne à la D.U. / C. Leclercq et G. Conde Reis à la D.M.S.)

Dans son courrier du 2 décembre 2013, la Direction de l'Urbanisme a, dans le cadre de la demande de permis unique, adressé à la Commission royale des Monuments et des Sites une demande d'avis conforme sur le dossier relatif à l'objet susmentionné.

Après examen du dossier en séance du 18 décembre 2013, et afin d'émettre son avis conforme en pleine connaissance de cause, **la Commission a souhaité se rendre compte de visu de l'impact du projet non seulement sur le site mais également sur la villa qui fait partie du classement. A cet effet, elle a effectué le 22 janvier 2014 une visite sur place dans le cadre d'une demande de complément d'information**, en compagnie des propriétaires, de leur conseil, des auteurs de projet et de la DU. Suite à la discussion qui s'est engagée sur place et au constat que l'essentiel des points posant problème découlaient d'un programme trop ambitieux par rapport aux potentialités de la villa, la CRMS a envoyé un courrier aux propriétaires le 6 février 2014, leur demandant s'ils maintenaient la totalité de leur programme de chambre d'hôtes. Le 17 février, la CRMS a reçu une réponse à son courrier par laquelle les propriétaires confirmaient leur souhait de maintenir leur programme inchangé.

C'est en possession de ces renseignements complémentaires que la CRMS a réexaminé la demande de permis unique en sa séance du 19 février 2014 et qu'elle a rendu un **avis défavorable** sur celle-ci.

La CRMS émet un avis défavorable sur le projet pour les raisons suivantes :

Avis conforme sur les parties protégées :

- Impact sur le site protégé :

La nouvelle annexe projetée dans la parcelle classée pour son intérêt historique et esthétique, reconnue ensuite comme station Natura 2000, porterait atteinte aux caractéristiques intrinsèques du site en nécessitant l'abattage de plusieurs arbres et en modifiant radicalement sa perception. Par ailleurs, l'implantation de la villa en oblique, au milieu d'un site ponctué d'arbres remarquables, invite à contourner spontanément la construction du côté droit pour y découvrir un axe de grande profondeur qui aboutit au pavillon de jardin. Cet axe serait obturé par la nouvelle annexe, ce qui n'est pas acceptable.

- Impact sur l'enveloppe extérieure de la villa : outre la perturbation de la volumétrie et de la lisibilité des façades, une partie des interventions prévues sur l'enveloppe extérieure est trop peu documentée (terrasses, toitures, dispositifs liés au double flux). D'autres ne sont pas admissibles d'un point de vue patrimonial (remplacement systématique des châssis).

Avis sur l'intérieur (non protégé) de la villa :

La rénovation et la transformation lourde de l'intérieur de la villa ne peuvent être approuvées car elles banaliseraient fortement les espaces mais aussi les aménagements intérieurs existants, très soignés, en détruisant quelques-unes des caractéristiques qui font tout le charme et la beauté des lieux. Le parti de dédoubler l'escalier principal est à l'origine de l'essentiel de ces destructions et devrait donc être revu. La CRMS recommande des interventions plus légères, sans modifier radicalement la distribution et la configuration de la villa, en exploitant au mieux l'ancienne conciergerie pour y rassembler tous les services.

Recommandations de la CRMS :

En alternative à la construction de l'extension proposée, la CRMS suggère de revoir le parti du projet et de rénover de manière légère le pavillon en bout de jardin. Afin de limiter l'impact des véhicules sur le site, un car port en structure légère pourrait être discrètement implanté du côté gauche de la villa.

Contexte et demande

La parcelle concernée par la demande fait partie du site du Moulin de Lindekemale, classé par arrêté du 30/03/1989, lequel bénéficie, en outre, de trois autres statuts, à savoir, zone de parc et Zichee (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement) au PRAS, ainsi que station Natura 2000. Ces différentes classifications s'assortissent de conditions et de contraintes visant à protéger l'intérêt du site concerné et sur base desquelles le projet qui fait l'objet de la présente demande d'avis conforme doit être évalué.

La parcelle abrite, en outre, une imposante et élégante villa de style cottage, dénommée initialement Villa des Pins puis Villa Rucquoy (du nom de son propriétaire), construite en 1906 par un architecte de renom, Fernand Symons. Ses façades et toitures sont protégées de par sa localisation dans le site classé.

Destinée initialement au logement, la villa devenue propriété communale fut ensuite investie par une école sans qu'un permis d'urbanisme ait légitimé le changement d'affectation.

Depuis 2011, elle est aux mains de nouveaux propriétaires qui veulent y rétablir la fonction originelle de logement unifamilial (donc la situation de droit) – ce qui est très positif –, et y aménager 3 chambres d'hôtes à l'étage – ce qui nécessite pas mal de bouleversements, non seulement à l'intérieur de la maison mais aussi à l'échelle du site protégé dans la mesure où, malgré ses différents statuts de protection, une extension de la villa y serait prévue pour accueillir le programme développé.

Outre plusieurs interventions liées à la restauration et à la performance énergétique du bâtiment (isolation du toit, placement de nouveaux châssis à triples vitrages, etc.), le programme d'occupation qui y est projeté (chambres d'hôtes en plus de l'habitation familiale) s'accompagne de transformations et nouveaux aménagements, à savoir le dédoublement des entrées et des circulations verticales, l'une privative, l'autre réservée aux hôtes de passage dans la villa.

Il est également prévu de supprimer l'ancienne terrasse de 40 m² en façade ouest et de créer deux nouvelles terrasses en pierre bleue d'environ 50 m² chacune devant le salon (sud) et la cuisine (ouest) de la villa, reliées par un chemin de liaison en *opus incertum*.

La maisonnette existante au nord de la parcelle, qu'il avait été envisagé de transformer initialement en extension de la villa (cf. ci-dessous), serait assainie et restaurée comme abri de jardin. La grille d'entrée de la propriété serait renouvelée et certaines clôtures renouvelées (mitoyen de droite).

Il est également prévu de réaménager les voies « carrossables » avec suppression du grand parking situé à l'entrée et de réaménager une allée gravillonnée sur l'assiette de chemin existante.

Enfin, une extension de plain-pied, destinée à accueillir une zone de stationnement ainsi qu'un espace abritant un bureau/salon/bibliothèque, serait également construite dans le site. Conçue comme une vaste toiture soutenue par des piliers en bois (obliques), elle aurait une emprise au sol de 135 m² (69 m² de bureau et 66 m² de zone de stationnement) et viendrait s'accoler en oblique à la façade principale de la villa.

Au cours de l'instruction de ce dossier, la CRMS a appris que plusieurs réunions avaient eu lieu dans le courant de l'année 2012 en vue d'examiner les potentialités d'aménagement du site en fonction de son statut particulier et du programme des propriétaires, évoqué ci-dessus.

Lors de ces discussions, l'option de transformer l'abri de jardin existant au sud du site a rapidement été abandonnée en raison de l'impact jugé trop important de ce parti sur la station Natura 2000. La possibilité de construire une nouvelle annexe a, dès lors, été envisagée dans la partie nord du site, à proximité directe de la villa.

La Commission regrette de ne pas avoir été associée à ces réunions préalables — puisqu'il lui revient de rendre un avis conforme sur le projet — et de se trouver face à un dossier abouti qui semble avoir sous-estimé l'intérêt intrinsèque de la villa dans le site protégé, tant du point de vue des qualités patrimoniales et architecturales remarquables de celle-ci, (la villa est un des rares exemples encore intact de ce type d'architecture à Bruxelles), que des aménagements paysagers qui ont accompagné sa réalisation au début du XXe siècle et qui constituent toujours un aspect essentiel de son cadre actuel dans le site protégé.

Il convient de rappeler que Fernand Symons est un architecte bruxellois renommé pour son œuvre originale et remarquable, mêlant éclectisme et Art nouveau, qui s'est développée dans des bâtiments exceptionnels aux programmes très variés tels que le « Palais du Vin » (entrepôt et atelier d'embouteillage), la crèche « Le Nid » (bâtiment scolaire) ou encore son hameau du Petit Trianon (1901), et une série de villas rustiques situées sur les rives du lac de Genval.

La villa Rucquoy constitue un exemple particulièrement soigné et abouti de ce type d'architecture rustique et pittoresque, très bien intégrée dans le site naturel où elle a été implantée. De l'ensemble des campagnes réalisées par F. Symons, c'est la plus remarquable qui subsiste.

En effet, à l'examen de la situation existante et des plans de permis de bâtir de 1906 qui sont joints à la demande, on constate qu'elle a conservé l'ensemble de ses agencements d'origine, qu'il s'agisse de sa distribution ou de l'organisation spatiale intérieures. Son enveloppe (façades et toiture) est également pratiquement intacte.

La Commission regrette dès lors les importantes transformations qui sont projetées dans le site et à la villa dans le cadre du présent projet ainsi que l'impact visuel très important de l'extension qui viendrait s'accoler à la façade principale et qui s'avère fort préjudiciable tant pour les qualités esthétiques et paysagères du site (des abattages sont nécessaires) que pour la perception de la villa.

AVIS CONFORME DE LA CRMS RELATIF AU SITE ET À L'ENVELOPPE DE LA MAISON

Le site et son intérêt

Outre son intérêt naturel / écologique, qui semble avoir seul dicté le parti d'intervention du projet, ***le site présente une ambiance paysagère de très grande qualité.*** Comme souligné à juste titre dans l'étude qui accompagne la demande de permis unique, ***cette ambiance résulte précisément de la cohérence de composition entre la villa et la scénographie de la parcelle.*** Elle est liée, notamment, à l'implantation de la villa sur le terrain, au dessin des cheminements et à la présence de plusieurs arbres remarquables.

La Commission s'interroge dès lors sur les choix opérés relatifs au site, induisant à la fois la construction d'une extension très conséquente, qui altère complètement la perception du site et qui remet en cause le concept même de la villa pittoresque isolée au milieu de son cadre arboré tout en postulant sa transformation lourde (voir ci-dessous). Ceci alors même que, sur ce site protégé, conformément à l'arrêté de classement, il est interdit d'ériger toute installation quelconque (fixe, mobile ou démontable, provisoire ou définitive servant d'abri, de logement ou à des fins commerciales), [...] de mettre en stationnement ou de parquer tout véhicule sauf dans les endroits réservés à cette fin ou [...] d'ériger des constructions.

La CRMS rappelle que, selon les termes de l'arrêté de classement, le site constitué par le Moulin de Lindekemaële et les propriétés environnantes a été classé en 1989 en raison de la valeur historique et esthétique de l'ensemble. Cette protection, confirmée par la zone Zichee du PRAS, renvoie non seulement au moulin mais également à l'évolution des lieux au fil du temps et à la construction, en bordure de l'avenue François Debecker, de plusieurs « campagnes » implantées au milieu de vastes jardins, qui ont heureusement contribué à protéger le site jusqu'à ce jour.

Ce lotissement sous forme de vastes propriétés, s'inspirant du modèle du cottage ou recourant au vocabulaire de l'architecture vernaculaire, constitue indubitablement une caractéristique historique et esthétique des abords du moulin. Or, la villa Rucquoy est emblématique de cette évolution urbanistique.

L'implantation de la villa et l'extension prévue. L'**implantation de la villa en oblique**, au milieu d'un jardin ponctué d'arbres remarquables et de pins (d'où elle tirait son nom originel), est une invitation à pénétrer dans le site et à contourner spontanément la construction du côté droit pour y découvrir un axe de grande profondeur qui aboutit au pavillon de jardin abritant le garage. **La CRMS demande de conserver ce dispositif qui, d'un point de vue historique et esthétique, constitue un intérêt majeur de la parcelle protégée**. Or, l'extension prévue est précisément implantée de manière à contrer l'effet de ce dispositif (par un angle contraire) et à obturer cette échappée. Par ailleurs, **l'annexe est loin d'être négligeable : sa superficie au sol (135 m²) est même supérieure à la superficie au sol de la villa**. C'est sans compter les deux nouvelles terrasses construites, totalisant 100 m² supplémentaires. L'impact de l'ensemble n'est donc pas insignifiant dans un site qui est classé pour des raisons historiques et esthétiques — en plus de ses propriétés de site Natura 2000.

Enfin, **la volumétrie compacte** de la villa et son écriture architecturale puissante donnent une impression de monumentalité, encore exacerbée par l'isolement de la construction qui fait figure d'icône. La construction principale s'organise en fait comme un cube de 10m de côté. Or l'extension prévue présenterait une élévation avant totalisant 27m de long, s'appuyant sur la façade principale de la villa.

Que l'annexe soit ou non ancrée dans cette façade ne change d'ailleurs rien au fait que la perception de celle-ci s'en trouverait complètement modifiée, et ce à un endroit dont l'écriture architecturale est particulièrement complexe et raffinée.

Par conséquent, la CRMS rend un avis défavorable sur le parti même du projet qui consiste à articuler une extension de volume sur la construction existante en obturant un axe principal du jardin et du site protégé. Elle estime que le rapport de la villa au site doit impérativement demeurer celui d'une construction isolée, se détachant librement sur la verdure, dont l'implantation invite au contournement de la villa du côté droit selon une échappée ouvrant vers le pavillon de jardin en fond de perspective.

De l'opportunité d'une extension. Au regard du PRAS, la création d'une extension limitée à proximité de la villa apparaît éventuellement possible (encore que, dans le cas présent, elle n'apparaisse pas vraiment nécessaire à l'affectation de parc). Mais cette possibilité n'est pas un droit acquis et la CRMS s'y oppose dans la situation présente, en raison de l'intérêt du site classé et de l'intérêt de la villa qui en fait partie.

Si une extension n'est pas admissible dans l'axe principal du site, la CRMS estime toutefois qu'une revalorisation du pavillon de jardin existant (ancien garage-remise) pourrait être envisagée pour autant que les dispositifs proposées dans l'étude accompagnant la demande de PU soient prises

pour encadrer strictement ce chantier dans le site protégé. La CRMS rejoint en cela l'avis de la Direction de l'Urbanisme régional sur la faisabilité de l'opération par rapport à la prescription du PRAS (voir note d'information urbanistique du 18.10.2007). **Elle observe que ce chantier ne sera pas plus conséquent que celui proposé dans le projet actuel :** les travaux les plus lourds consistent simplement à remplacer les chevrons de la toiture et à reconstruire un plancher en bois. Pour l'installation sanitaire minimale envisagée dans le projet, le raccordement à l'égoût ne semble pas une nécessité. Quant au raccordement des impétrants, il se ferait selon un circuit adapté aux impératifs du site. **Cette proposition alternative de la CRMS est motivée par le fait que le pavillon, avec ses deux niveaux, totalise une superficie de 69 m², c'est-à-dire exactement la superficie du bureau de l'annexe projetée dans la présente demande.** L'adaptation des façades et toitures du pavillon aux activités qui y seraient développées (petit bureau-bibliothèque) semble parfaitement envisageable, de même que la maîtrise des conséquences éventuelles de cette occupation « calme » sur la station Natura 2000.

Dans l'objectif de ne pas favoriser la pénétration de véhicules dans le site protégé et de réduire l'impact de ceux-ci sur la faune et la flore, **la CRMS préconise la réalisation d'un car-port sous forme d'un simple auvent en bois sur piliers, en dehors de l'axe principal du site, du côté gauche de la maison et en recul par rapport à la façade principale.** Cette implantation discrète serait peu visible depuis l'espace public et depuis la villa. Par contre, elle serait directement accessible depuis l'entrée.

Les chemins et voies carrossables : une partie des chemins ont perdu leur sens vu que la villa a été amputée d'une grande partie de son jardin. **Toutefois il n'en va pas de même du dessin de la limite du jardin par rapport à l'ancienne terrasse qui entourait la villa, notamment à l'arrière (toujours bien visible sur place), ni du cheminement qui reliait la maison à l'abri de jardin qui pourra être restitué sur son assiette initiale.** Pour les revêtements, la CRMS préconise un matériau mixte stabilisé (limon, chaux, grenailles diverses), sans influence sur le PH des sols, et dont l'aspect se marie parfaitement avec les sous-bois.

Les abattages, plantations et interventions diverses : Etant donné que la construction de l'extension proposée n'est pas acceptée, la CRMS demande de ne pas abattre les arbres qui devaient lui céder la place. Elle ne fait pas d'autres commentaires sur les interventions dans le site qui constituent la partie la mieux étudiée et la plus aboutie du projet ; elle approuve les propositions de gestions différenciées qui sont formulées compte tenu des particularités du lieu ainsi que le parti de remettre en valeur les enrochements et autres vestiges de l'ancien jardin qui y sont toujours présents — comme autant de renvois à son histoire et son évolution. **Comme la DMS, elle plaide donc pour la préservation de la pinède qui constitue un lien fort entre l'ancienne appellation de la « villa des Pins » et le site.**

La grille d'entrée, les clôtures, l'éclairage : La clôture à rue et celle avec le mitoyen de gauche seraient conservées, tandis que la nouvelle clôture de droite serait de type Bekafort Classic, avec mailles de 100 x 50 mm. Le projet de grille s'inspirerait de la rampe de l'escalier principal de la villa (p. 4 notice explicative), ce qui est a priori une idée curieuse mais **la CRMS n'émet pas d'observations à ce sujet, si ce n'est à propos du recul supplémentaire de cette grille à l'intérieur de la propriété.**

L'ENVELOPPE DE LA VILLA

Remarque générale : Le projet porte sur la restauration/rénovation de l'enveloppe qui est protégée comme faisant partie du site classé. Sont prévus : un « gros travail de rénovation » de la toiture qui est « dans un mauvais état général », l'isolation de la toiture et le placement de fenêtres de toitures, la « rénovation » des façades et le remplacement systématique des châssis existants (avec respect du dessin et des profils extérieurs). **Toutefois, les travaux de restauration de l'enveloppe ne se fondent sur aucune analyse et aucun diagnostic de la situation existante. Ils ne sont pas davantage détaillés : ils ne font pas l'objet d'un descriptif précis des travaux et des techniques à mettre en oeuvre (comme c'est le cas pour le site) qui permettraient d'en évaluer l'importance. Ils ne se**

fondent sur aucune recherche relative aux finitions des boiseries, huisseries et ferronneries. Aussi, la CRMS ne peut-elle les approuver.

Par ailleurs, la CRMS note qu'un système de ventilation D (= double flux) serait prévu dans la villa (voir note PEB). Or ce système exige de très nombreux orifices de prise et de rejet d'air tant en façade qu'en toiture qui ne sont pas indiqués sur les plans. Ce système n'est donc pas approuvé.

Châssis et huisseries : *Le remplacement systématique des châssis originels par des châssis à triple vitrage (voir plans de détail) ne peut être approuvé : ce parti d'intervention ne respecte pas les règles de l'art en matière de restauration qui privilégie toujours la conservation et la restauration des éléments d'origine. Dans le cas qui nous occupe, les châssis sont un élément essentiel du vocabulaire de cette architecture vernaculaire. Par ailleurs, ils sont de belle facture et, de manière générale, parfaitement restaurables.* Un bordereau des châssis sera donc établi sur base duquel les travaux indispensables à chaque châssis seront précisés, y compris le remplacement (si certains éléments s'avéraient irrécupérables). Dans ce cas, les nouveaux châssis respecteront les caractéristiques des éléments existants : c'est-à-dire des châssis à gueule de loup dont les profils offrent une bonne étanchéité. ***Enfin, le magnifique châssis en trois parties de la « serlienne » (ainsi dénommée en hommage à l'architecte Serlio) éclaire une des grandes pièces situées en façade avant, serait dorénavant partagé par une cloison entre deux locaux différents, dont un WC – ce qui ne manquera pas d'avoir un impact négatif sur la perception de la façade principale.*** La « serlienne » constituant le « clou » de cette façade, la CRMS désapprouve totalement cette intervention.

Les portes, châssis et volets devraient être restaurés dans leur finition d'origine (peints ou vernis) sur base de recherches stratigraphiques qui restent à effectuer. Certaines baies garnies de ferronneries devraient faire l'objet des mêmes recherches concernant leurs finitions.

Vitrages : La conservation des châssis n'empêche pas l'amélioration de la performance des vitrages. Toutefois, pour des raisons d'hygiène du bâti, **la résistance thermique des vitrages doit demeurer inférieure à celle des façades** afin de maîtriser les phénomènes de condensation. Ce n'est certainement pas le cas des doubles ou triples vitrages mais il existe des verres minces isolants qui sont parfaitement adaptés aux anciens châssis. Toutefois, les vitrages existants sont des verres étirés et des verres structurés jaunes dans les impostes des châssis, très caractéristiques de ce type de constructions vernaculaires. ***Il convient de préserver ces caractéristiques au maximum et de renforcer la sécurité en améliorant la fermeture des volets partout où cela semble possible.***

Façades : Il n'est pas question d'un nettoyage des façades qui semblent dans un état correct. L'isolation des façades par l'intérieur n'est pas mentionnée dans la note PEB. En tout état de cause, elle est déconseillée dans la mesure où ce type d'intervention augmente les chocs thermiques dans les parois — en particulier les fissures différentielles là où il y a des changements de matériaux — ce qui fragilise les façades.

Toitures : ***On n'est pas renseigné sur la plupart des travaux prévus en toiture, notamment aux boiseries extérieures, aux débordements et aux corniches. Ces éléments seront-ils restaurés dans leurs finitions d'origine, sur base d'études stratigraphique qui restent à effectuer, ou bien certains d'entre-eux doivent-ils être remplacés ?*** Des fenêtres de toit seraient ajoutées. La CRMS ne s'y oppose pas car elles ont été implantées le plus discrètement possible mais elle demande de réduire le plus possible la dimension des plus importantes et de préciser la nature et les caractéristiques de ces nouveaux éléments. L'isolation des toitures est prévue par l'intérieur, ce que la CRMS approuve car cela permet de ne pas modifier l'aspect des raccords entre revêtement, lucarnes, cheminées, etc. Toutefois, ce mode d'intervention oblige à ***conserver une bonne ventilation*** des pannes, voliges et autres bois de charpente, ce qui ne semble pas prévu sur les coupes schématiques. La Commission **recommande** vivement de revoir cette question.

Les terrasses : la construction en pierre de deux grandes terrasses qui se jouxtent, mais indépendantes l'une de l'autre, surélevées de plusieurs marches par rapport au site et accolées au soubassement massif de la villa, est très peu documentée. Elle ne figure que schématiquement sur les plans d'implantation et n'a pas fait l'objet d'une étude particulière par rapport aux façades protégées. **Le principe de terrasses distinctes n'est pas approuvé** : il vaudrait mieux réaliser une seule terrasse continue tout le long de la façade arrière. **L'aspect massif des deux terrasses**, ponctuellement souligné par des haies **n'est pas non plus encouragée par la CRMS car il serait de nature à déforcer la forte autonomie de la construction par rapport au site. Par ailleurs, le détail du raccord des terrasses avec le soubassement et les baies des soupiraux (ferronneries soignées) n'est pas étudié et pose problème.** La ligne de ce raccord produirait une découpe compliquée et peu valorisante au bas de la façade arrière, avec des différences de matériaux et de niveaux tombant au milieu de certaines baies (en particulier au milieu du soupirail cintré).

Dans ce site clasé, la CRMS préconise des terrasses qui se présentent moins comme des constructions massives que comme une émanation du site, épousant le plus possible la forme du terrain. Elle n'encourage pas non plus les tracés obliques qui sont plus formalistes que contextuels. Par ailleurs, elle signale qu'un petit chemin de propreté, situé sur le pourtour et au pied des façades, accompagnait habituellement ce type de construction pour des raisons évidentes d'entretien et de gestion des raccords.

AVIS NON CONFORME DE LA CRMS RELATIF AUX TRANSFORMATIONS APPORTÉES À L'INTÉRIEUR DE LA VILLA

Le plan de la maison s'organise à chaque étage autour de quatre pièces principales, présentant de magnifiques qualités spatiales, de très belles huisseries et des détails d'aménagement de grande qualité. Une petite conciergerie, accolée à la construction principale, permet de rassembler les services. Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée avec son bel escalier de style viennois, commandait à l'origine la salle à manger et, du côté droit, une très vaste cuisine qui constituait la plus grande pièce de la maison, agrémentée d'une serlienne avec accès direct vers le jardin. Cette pièce a malheureusement fait l'objet d'une transformation légère : on y a ajouté une cloison pour permettre un accès direct entre le hall d'entrée et la partie service, sans toutefois toucher au salon situé en façade arrière.

Le programme envisagé prévoit d'exploiter une partie de la villa en chambres d'hôtes (le hall d'entrée et l'escalier principal, ainsi que le premier étage) et de dissocier complètement son fonctionnement de celui du restant de la maison, occupé par la famille des propriétaires. Ceci a conduit à dédoubler à la fois l'entrée principale et l'escalier. **Cette transformation est lourde car elle équivaut à remodeler deux des quatre belles pièces du rez-de-chaussée** (la cloison du salon est reculée pour gagner quelques centimètres, hypothéquant de la sorte le jeu des moulures du plafond), **mais aussi à modifier entièrement la distribution si caractéristique de l'étage** avec ses portes placées en biais et, partant, à transformer radicalement les quatre belles grandes chambres du premier étage. Le regroupement des pièces d'eau au-dessus du hall d'entrée principal risque également de grever celui-ci de descentes d'eau et de chutes de WC qui vont perturber son bel agencement.

La CRMS déconseille ces transformations qui banalisent fortement les espaces mais aussi les aménagements intérieurs très soignés qui existent en détruisant définitivement quelques-unes des caractéristiques qui font précisément tout le charme et la beauté des lieux. Elle recommande des interventions plus légères, sans modifier radicalement la distribution et la configuration des lieux, en exploitant au mieux l'ancienne conciergerie pour y rassembler tous les services. **Le parti de dédoubler l'escalier principal est à l'origine de l'essentiel de ces destructions.** Il faut dès lors vérifier si la partition totale des deux entités de la maison est absolument indispensable ou si les occupants occasionnels peuvent, par exemple, partager la cage d'escalier principale et un palier avec leurs hôtes. Ce parti permettrait de réagencer judicieusement l'ancienne grande cuisine (sans reculer le mur du salon) et l'ancienne conciergerie pour accueillir à la fois la nouvelle cuisine et les services — sans pour autant se résoudre à aménager un WC derrière la magnifique serlienne de la façade principale !

La CRMS est prête à apporter toute son expertise à la réalisation d'un projet pour réinvestir judicieusement cette campagne afin d'en préserver les principales caractéristiques tout en permettant son occupation confortable dans un site protégé.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, nos sincères salutations.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Catherine Leclercq / Guy Conde Reis (+ par mail MM. Th. Wauters, Ph. Piéreuse, G. Conde Reis, Mmes M. Vanhaelen, C. Leclercq, L. Leirens, N. de Saeger) ;
- A.A.T.L. – D.U. : Fabian Stévenne (+ par mail M. Fr. Timmermans) ;
- Concertation de la Commune de Woluwe-St-Lambert.