

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction des Monuments et des Sites
Monsieur T. Wauters
Directeur
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1
B – 1035 BRUXELLES

V/Réf. : 2278-0010/12/2018-307PR

N/Réf. : AA/WSL20122_627_maisondebecker48

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : WOLUWE-ST-LAMBERT. Avenue J.-F. Debecker, 48 – Villa Lecocq Restauration et transformation de la villa et de son site. - **2^{ème}AVIS DE PRINCIPE** :

En réponse à votre demande du 19/09/2018 reçue le 19/09/2018, la CRMS rend un avis de principe favorable sous réserve pour le dossier sous objet.

La demande concerne la restauration et transformation d'une maison construite en 1909 par l'architecte Fernand Symons (1869-1942) avec maintien de son affectation de maison unifamiliale. Edifiée en même temps que la villa Rucquoy voisine, pour le même commanditaire, elle présente le même vocabulaire architectural, mais est de dimensions légèrement plus modestes et de volumétrie moins massive. Elle ressemble davantage à l'idée que l'on peut se faire d'un cottage, d'une maison de campagne. Sa situation dans la pente du terrain lui permet d'entretenir avec le site un dialogue particulier. Le projet vise également la restauration du site

La maison n'est pas classée en tant que monument mais elle se situe dans le site classé du moulin de Lindekemaale (A.R. du 30 mars 1989). Outre les aspects patrimoniaux et paysagers du site classé, la maison présente elle aussi un intérêt manifeste sur le plan architectural et patrimonial.

La présente demande constitue une deuxième demande d'avis de principe. S'inscrivant dans la continuité du premier avis, formulé par la CRMS en séance du 23/08/2017, elle présente l'évolution du projet, et tient compte des remarques et réserves émises par la CRMS.

INTERVENTIONS ENVISAGÉES SUR LE BÂTIMENT EXISTANT

Redistribution des fonctions

La distribution actuelle des fonctions dans la maison résulte de transformations réalisées vers 1993. La partie Ouest de la maison était à l'origine dévolue à un petit logement de concierge (un escalier desservait les étages). C'est désormais par là qu'on accède à la maison, dont le rez-de-chaussée présente une pièce d'accueil (dans l'ancienne conciergerie), une cuisine orientée Nord, une salle-à-manger et un salon. Ce dernier recouvre aujourd'hui ce qui était à l'origine une terrasse couverte à l'angle Sud-Est de la maison. Les 1^{er} et 2^{ème} étages abritent les chambres et salles de bain. Au 1^{er} étage, au-dessus du salon (coin Nord-Est de la maison), une coursive en mezzanine a été aménagée en 1993.

La construction d'une nouvelle extension et la réouverture de la loggia rendent possible une redistribution des fonctions permettant de profiter au maximum de la lumière naturelle et des vues offertes sur le site

depuis les pièces de vie principales. L'ancienne cuisine accueille le bureau/la salle de jeu : le peu de lumière naturelle (orientation Nord) y est moins problématique. La nouvelle cuisine est aménagée dans une nouvelle extension, largement ouverte sur le site.

La CRMS approuve la nouvelle répartition des fonctions, respectueuse des spécificités de la construction existante et tirant parti des potentialités du site classé, notamment par le rétablissement réussi de la loggia, et la construction d'une annexe offrant une liaison fluide avec la maison principale, et très ouverte sur l'extérieur. Les terrasses, tant l'existante que la nouvelle contribueront également à la richesse de l'articulation entre l'intérieur et l'extérieur.

Suppression de la mezzanine et re-cloisonnements

La suppression de la mezzanine aménagée en 1993, et la modification de certaines cloisons est envisagée, tout comme dans la première demande d'avis de principe.

La CRMS reste favorable à cette option, jugeant qu'il s'agit d'une transformation récente, occasionnant une importante perte d'espace et ne constituant pas une réussite convaincante au niveau spatial.

Création d'une annexe latérale de facture contemporaine

Par rapport à la première demande d'avis de principe, l'implantation de l'annexe abritant la cuisine a été décalée vers le Nord, permettant ainsi de dégager l'angle Sud-Est de la maison. Dans cette nouvelle proposition, l'annexe se présente davantage dans la continuité de la salle à manger. La circulation entre ces deux espaces se fait par 2 baies (2 fenêtres existantes, dont la démolition de l'allège est prévue) situées de part et d'autre de la cheminée. L'espace résiduel entre la maison et l'annexe de la 1^{ère} proposition a disparu, ainsi que les passerelles vitrées. Au Nord, cette nouvelle extension présente un dépassement par rapport à la maison : elle s'aligne sur la toiture haute de cette dernière. Le béton et l'acier Corten de la première proposition ont été abandonnés au bénéfice d'un parement en pierre naturelle avec de la pierre bleue en soubassement, du bois naturel vernis pour les châssis et la terrasse, du zinc quartz pour les rives.

La CRMS se réjouit de l'évolution du projet d'annexe, tant au niveau de l'implantation que du choix de matériaux et des teintes (le matériau bois des châssis pourrait aussi être valablement remplacé par un châssis acier) en meilleur dialogue avec l'environnement bâti et paysager. Cette modification permet en outre de rétablir la vue sur le site depuis le coin Sud-Est de la maison. Pour améliorer le dialogue entre la maison et la nouvelle extension et assurer une juste hiérarchie entre les deux, la CRMS suggère de marquer davantage la "distinction" des deux éléments, en travaillant sur la liaison, éventuellement par le travail d'une zone de retrait - de « cassure » - entre la maison et l'annexe tant au sud qu'au nord. Cet ajustement permettrait en outre de dégager davantage l'angle nord-est de la maison et ainsi, assurer une meilleure visibilité et minimiser l'espace résiduel qui s'y trouve.

Réouverture de la loggia d'origine

La baie existant à l'origine entre la loggia et la pièce voisine (actuelle salle-à-manger) est rouverte, prolongeant la vue sur le site depuis le futur salon.

Cette partie du rez-de-chaussée retrouve alors véritablement son fonctionnement d'époque. La CRMS y est très favorable.

Transformation de la terrasse Sud

Dans la première proposition, la terrasse Sud était retravaillée à son extrémité Est (là où des marches en pierre bleue - probablement d'origine - permettent d'accéder au jardin depuis l'ancienne loggia), pour offrir une liaison avec la terrasse de l'extension. Dans la nouvelle proposition, ces marches en pierre bleue sont maintenues et restaurées. Le reste de la terrasse existante, qui n'est manifestement pas d'origine, est soigneusement refait, et revêtu de pierre bleue. Visuellement, la terrasse Sud adopte ainsi une fonction de socle, s'appuyant sur le terrain. L'extension se voit dotée d'une terrasse en porte-à-faux en bois, qui de par

sa légèreté, contraste avec la terrasse Sud en pierre. Les accès à ces deux terrasses se rencontrent, au droit de l'angle Sud-Est de la maison, établissant un lien entre le nouveau et l'ancien.

La CRMS souscrit à ces aménagements de terrasse.

Fenêtre créée en façade Est

La chambre du premier étage, au coin Nord-Est de la maison, souffre d'un apport de lumière naturelle, la seule ouverture étant au Nord. Il est donc proposé de créer une fenêtre en façade Est. Suite aux remarques de la CRMS dans son 1^{er} avis de principe, cette baie sera de dimensions identiques à celles de la baie voisine (baie donnant sur la cage d'escalier), et sera traitée de manière similaire (menuiserie en bois, à l'ancienne).

La CRMS souscrit à cette nouvelle proposition, qui s'intégrera de manière harmonieuse dans la façade Est de la bâtisse existante.

Nouvelles lucarnes, fenêtres de toiture, et lanterneau

Deux nouvelles lucarnes seront créées, respectivement du côté Est et Ouest de la maison, pour pallier au manque de lumière naturelle dans les deux chambres du 2^{ème} étage. Ces deux chambres seront également éclairées par deux nouvelles fenêtres de toit, sur les pans de toiture Sud. Enfin, un nouveau lanterneau sera créé en toiture plate, au-dessus de la cage d'escalier. Ces interventions étaient déjà envisagées, dans la première demande d'avis de principe.

Le nouveau lanterneau, qui ne sera pas visible depuis le site, n'appelle pas de remarque. L'installation de nouvelles fenêtres de toit est également possible, à condition de les placer sur les versants intérieurs de toiture. Dans cette proposition, c'est le cas pour la fenêtre de toit de la chambre Nord-Est, mais pas pour celle de la chambre Nord-Ouest. La CRMS demande de déplacer cette dernière.

Enfin, concernant les lucarnes, étant donné qu'elles modifieront la perception de l'enveloppe de la bâtisse existante, la CRMS réitère sa demande de renoncer à un traitement contemporain et de respecter une logique de conservation de l'unité stylistique de la maison principale. La CRMS est consciente que des lucarnes reprenant le langage de l'existant (prolongement de toiture au-dessus des lucarnes) occasionnera une perte de lumière, par rapport à une lucarne dont le cadre s'étendrait jusqu'au brisis. Cependant, les nouvelles fenêtres de toit dans les deux pièces concernées permettent une compensation utile.

Nouvelle ouverture en façade Sud, et création d'un balcon en toiture

La pièce aménagée dans l'ancienne conciergerie au 2^{ème} étage est bordée d'une toiture plate, offrant l'opportunité d'y aménager un petit balcon, accessible via une nouvelle lucarne.

Cet aménagement ne devrait pas être perceptible depuis le site et n'appelle pas de remarque particulière.

AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT

La nouvelle proposition PEB, basée sur un audit énergétique du bien, propose une amélioration du niveau d'isolation thermique de la maison, couplée à l'installation de techniques spéciales présentant un bon rendement, tout en tenant compte des remarques émises par la CRMS dans son 1^{er} avis de principe.

Panneaux solaires thermiques

Dans le but de compenser la perte générée par une nouvelle boucle d'eau chaude, il est prévu l'installation de 2 panneaux solaires (+/- 4 m²) sur le toit plat surplombant la cage d'escalier. Dans la première demande, le placement de tels panneaux était envisagé sur les versants supérieurs Sud et Est, option sur

laquelle la CRMS formulait des réserves craignant un impact visuel négatif tant sur le site que sur la maison.

La CRMS approuve la nouvelle localisation des panneaux, puisqu'ils ne seront en aucun cas visibles depuis le site et contribueront à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

Isolation de la toiture par l'intérieur

La proposition de remplacement de l'isolation actuelle entre chevrons par une nouvelle isolation naturelle, et de placement d'un nouveau chevonnage côté intérieur afin d'augmenter l'épaisseur d'isolation est maintenue.

La CRMS encourage la mise en œuvre de cette proposition, qui n'appelle pas de remarque particulière.

Restauration des menuiseries existantes et remplacement des vitrages

Dans cette nouvelle proposition, le remplacement des vitrages de l'ensemble des châssis par un vitrage énergétiquement plus performant (double vitrage) est planifié. Seuls les simples vitrages des impostes seront maintenus, ce qui permettra d'en conserver les petits-bois traversants. A noter qu'au rez-de-chaussée, tous les châssis présentent déjà – sauf en impostes – des doubles vitrages, maladroitement intégrés dans les menuiseries d'origine par l'ajout de lattes de bâtées extérieures. Ceux-ci seront également remplacés par des vitrages plus performants, en approfondissant la feuillure, afin de retrouver l'esthétique initiale des châssis. Les châssis, qui sont pour la plupart en très bon état, seront restaurés dans les règles de l'Art (des études stratigraphiques sont en cours). Ils recevront un joint d'étanchéité entre les parties ouvrantes du châssis et le cadre dormant.

La CRMS souscrit à l'amélioration de l'étanchéité à l'air des châssis. Concernant les vitrages, elle ne s'oppose à leur remplacement par des vitrages énergétiquement plus performants et se réjouit que la mesure s'accompagne d'une restauration des châssis et de la suppression des lattes rajoutées. Elle souhaite néanmoins que les nouveaux vitrages soient esthétiquement en accord avec les vitrages des impostes qui seront maintenus (simples vitrages étirés). Un double vitrage mince ou un vitrage feuilleté de restauration (aspect étiré côté extérieur) devrait être envisagé.

Isolation des murs et des planchers

Afin d'isoler les murs extérieurs, l'utilisation de la coulisse de 10 cm d'épaisseur dans les murs de façade Sud et Ouest est envisagée. Cette coulisse présente l'opportunité de mise en œuvre d'une isolation continue sur tous les niveaux. Il s'agit ici d'une nouvelle proposition, non envisagée dans la première demande. Au Nord et à l'Est, les murs de façade recevront un contre-cloisonnement isolé, s'accompagnant d'interventions nécessaires à la suppression des ponts thermiques (isolation des murs de refend et des planchers). L'épaisseur des contre-cloisons sera adaptée à la configuration de chaque pièce, afin d'éviter d'entrer en conflit avec les ébrasements de porte notamment. Les planchers recevront une isolation entre les solives, ce qui permettra aussi de limiter la transmission aérienne du bruit entre étages.

La CRMS souscrit à l'insufflation d'un isolant naturel dans les coulisses, s'agissant d'une solution efficace, simple à mettre en œuvre, et peu invasive. Concernant le contre-cloisonnement isolé, couplé à l'isolation des murs de refends et des planchers, la CRMS n'y est pas opposée, mais demande que des détails soient élaborés, afin de garantir que cela n'est pas préjudiciable au maintien des éléments intérieurs de qualité. Par exemple, comment seront traités les ébrasements de fenêtres et des portes extérieures ? Enfin, la CRMS n'est pas opposée à la pose d'un isolant entre les solives des planchers, mais estime que la récupération du plancher existant devrait être systématiquement envisagée, dans chaque local.

Ventilation double-flux

La nouvelle proposition PEB intègre l'installation d'une ventilation double-flux. Le passage des gaines, et l'installation de l'échangeur ont été organisés de manière à minimiser l'impact sur le bâti (passage des

gaines au-dessus des faux-plafonds, et dans les conduits de cheminée existants). S'agissant d'une nouvelle proposition, la CRMS ne s'était pas prononcée à ce sujet dans son 1^{er} avis de principe.

Dans la mesure où l'installation a été pensée dans un souci de limiter les impacts sur le bâti patrimonial, la CRMS n'y est pas opposée pour autant que les systèmes d'extraction et d'amenée d'air ne soient pas préjudiciables à l'enveloppe du bâtiment et au traitement paysager du site. Ce point reste à préciser.

Techniques spéciales

Le remplacement de la chaudière actuelle par une chaudière au gaz à condensation, de puissance adaptée à la nouvelle situation énergétique de la maison, est planifié. Le rez-de-chaussée sera chauffé par un système de chauffage par le sol d'épaisseur réduite, afin de maintenir le niveau fini des sols. Les étages seront équipés de nouveaux convecteurs.

La CRMS ne s'était pas prononcée à ce sujet dans son 1^{er} avis de principe. Elle souscrit naturellement au remplacement de la chaudière, et ne s'oppose pas au remplacement des convecteurs aux étages. Elle trouve par contre regrettable la dépose des parquets existants au rez-de-chaussée, rendue nécessaire par l'installation du chauffage par le sol. Elle demande qu'une autre solution soit envisagée pour le chauffage du rez-de-chaussée pour garantir le maintien des revêtements.

INTERVENTIONS SUR LE SITE

Les propositions d'aménagement du site s'inscrivent dans une logique de respect du cadre naturel et historique du site et de remédiation aux défauts d'entretien et de manque de gestion de ces dernières années. Il est prévu de retrouver l'esprit des clairières, de dégager les perspectives, de retrouver les profondeurs de champ, de retrouver un équilibre entre les différents espaces, de dégager les sujets solitaires, de soigner les lisières, de procéder à des élagages raisonnés et à des abattages là où cela est justifié, ... Il est également prévu de dégager les anciennes aires de cultures ainsi que les bordures des chemins forestiers, de restaurer les murets de moellons, de redessiner les chemins forestiers, ... Le stationnement est organisé discrètement au bénéfice de la scénographie paysagère d'entrée. Les eaux de pluie seront gérées et le plan d'éclairage sera renouvelé par un balisage sobre orienté vers l'allée. A la demande de la CRMS, le bureau d'étude paysagère a établi un « schéma directeur et plan de gestion » du site incluant tant la phase chantier que la gestion future.

Dans la première proposition, il était prévu un élagage du *thuya plicata* situé à proximité du coin Nord-Ouest de la maison, parce qu'il entre en conflit avec la villa et en masque la façade, ce qui porte préjudice à la scénographie d'entrée. Dans cette 2^{ème} proposition, il est prévu de l'abattre.

La CRMS félicite la qualité du dossier relatif au site et souscrit à l'ensemble des propositions de nature à valoriser le remarquable ensemble paysager, dans le respect de la nature, du paysage et de sa scénographie. Bien que le thuya plicata soit inscrit à l'inventaire, et malgré son 1^{er} avis de principe, la CRMS comprend les motivations pour proposer son abattage et peut l'accepter. (nb : elle note par ailleurs une erreur dans le dossier sur la localisation du magnolia identifié à l'inventaire). Elle se réjouit également que l'étude paysagère soit assortie d'un plan de gestion afin que les efforts qui seront consentis dans les travaux perdurent dans le temps.

Aménagement du garage

L'aménagement d'un atelier dans l'annexe du garage est prévu. Il s'agit d'une nouvelle proposition. Le traitement de cette annexe lui permettra de conserver son esthétique traditionnelle : emploi de la brique, de tuiles rouges et de bois, et ouverture de baies aux proportions équilibrées.

S'agissant d'une nouvelle proposition, la CRMS ne s'était pas prononcée sur ce sujet dans son 1^{er} avis de principe. L'intervention est discrète, et respectueuse de l'esthétique traditionnelle du bien. Elle n'appelle pas de remarque particulière.

SYNTHÈSE

La CRMS apprécie la qualité du dossier; elle est favorable à l'exécution du projet et encourage à affiner et préciser le dossier en suivant les remarques formulées, reprises ci-dessous en guise de synthèse :

- *marquer davantage la "distinction" entre la maison existante et l'annexe contemporaine, en travaillant sur la liaison, éventuellement par le travail d'une zone de retrait - de « cassure » - tant au sud qu'au nord. Cet ajustement permettrait en outre de dégager davantage l'angle nord-est de la maison et de minimiser l'espace résiduel qui s'y trouve ;*
- *L'installation de nouvelles fenêtres de toit est possible, à condition de les placer sur les versants intérieurs de toiture. Dans cette proposition, c'est le cas pour la fenêtre de toit de la chambre Nord-Est, mais pas pour celle de la chambre Nord-Ouest. La CRMS demande de déplacer cette dernière ;*
- *concernant les lucarnes, étant donné qu'elles modifieront la perception de l'enveloppe de la bâtisse existante, la CRMS réitère sa demande de renoncer à un traitement contemporain et de respecter une logique de conservation de l'unité stylistique de la maison principale ;*
- *concernant les vitrages, la CRMS ne s'oppose à leur remplacement par des vitrages énergétiquement plus performants et se réjouit que la mesure s'accompagne d'une restauration des châssis et de la suppression des lattes rajoutées. Elle souhaite néanmoins que les nouveaux vitrages soient esthétiquement en accord avec les vitrages des impostes qui seront maintenus (simples vitrages étirés). Un double vitrage mince ou un vitrage feuilleté de restauration (aspect étiré côté extérieur) devrait être envisagé ;*
- *concernant le contre-cloisonnement isolé, couplé à l'isolation des murs de refends et des planchers, la CRMS n'y est pas opposée, mais demande que des détails soient élaborés, afin de garantir que cela n'est pas préjudiciable au maintien des éléments intérieurs de qualité ;*
- *la CRMS n'est pas opposée à la pose d'un isolant entre les solives des planchers, mais estime que la récupération du plancher existant devrait être systématiquement envisagée, dans chaque local.*
- *dans la mesure où l'installation de ventilation a été pensée dans un souci de limiter les impacts sur le bâti patrimonial, la CRMS n'y est pas opposée pour autant que les systèmes d'extraction et d'amenée d'air ne soient pas préjudiciables à l'enveloppe du bâtiment et au traitement paysager du site. Ce point reste à préciser.*
- *La CRMS juge regrettable la dépose des parquets existants au rez-de-chaussée, rendue nécessaire par l'installation du chauffage par le sol. Elle demande qu'une autre solution soit envisagée pour le chauffage du rez-de-chaussée pour garantir le maintien des revêtements.*

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président ff

Copie à :- BUP. – D.M.S. : Mme A. Totelin