



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Commune de Watermael-Boitsfort
Service de l'Urbanisme
Madame Samantha CRUNELLE
Échevine de l'Urbanisme
Place Antoine Gilson, 1
B - 1170 BRUXELLES

Bruxelles, le 24/05/2024

N/Réf. : **WMB20313_725_PU**
Gest. : **BDG/ACN**
V/Réf. : **PU31904-24**
Corr: **Bertrand ROLLET**
NOVA : **17/XFD/1938085**

WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue Alfred Solvay, 21
(= en zone de protection du site classé Parc du Jagersveld)
PERMIS D'URBANISME: rénover une maison unifamiliale
Demande de la Commune du : **07/05/2024**

Avis de la CRMS

Madame l'Échevine,

En réponse à votre courrier du 07/05/2024, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 15/05/2024, concernant la demande sous rubrique.



Contexte patrimonial (@Brugis) – vue de la maison n°21 et de l'enfilade qui la suit, face au parc classé du Jagersveld (@Google maps)

CONTEXTE ET DEMANDE

Située dans la zone de protection du Jagersveld (classé comme site par AGRBC du 24/04/1997), en ZICHEE et dans le périmètre du PPAS des Etangs de Boitsfort (1989), cette maison des années 50 ouvre une séquence de villas bordant le côté gauche de l'avenue Alfred Solvay, face au parc.

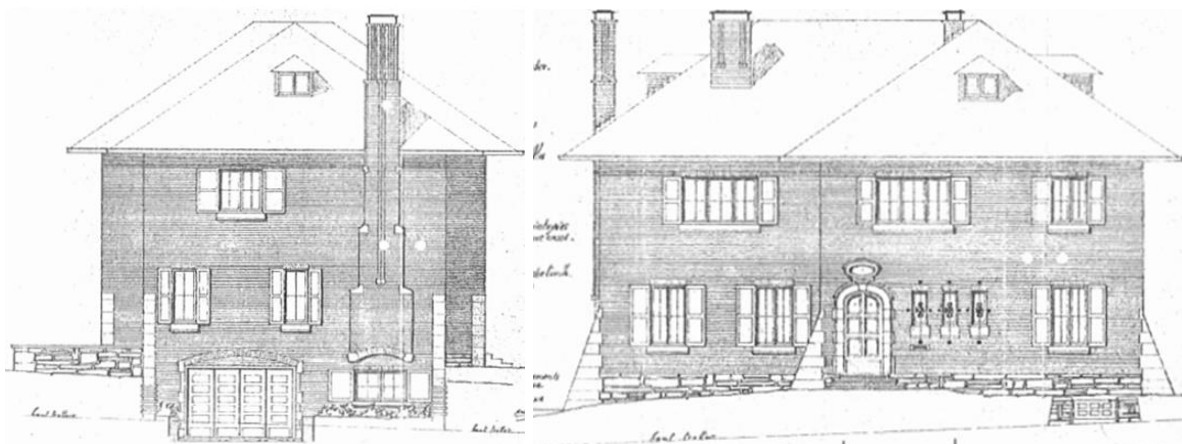
Elle affiche un style plutôt traditionnel, avec une maçonnerie de briques posée sur un soubassement de moellons et ponctuée de détails de pierre blanche (soulignant la porte d'entrée sous arc cintré et oculus, marquant le conduit de cheminée bien visible dans la perspective de l'avenue ou encore la porte de garage), des châssis à croisillons de bois et des volets blancs, sous un large débord de la toiture ponctuée de petites lucarnes.



Implantation de la parcelle (situation projetée) - vue actuelle de la maison (extr. du dossier de demande)

La demande porte sur la rénovation complète de cette maison unifamiliale et le réaménagement de ses abords. Elle se décline de la manière suivante :

- ✓ au niveau de l'enveloppe extérieure :
 - isolation par l'extérieur : suppression des briques de parement et de la coulisse, mise en place d'un isolant et pose d'un parement en briquettes (peintes en blanc) jusqu'au seuil des fenêtres de l'étage et d'un enduit, blanc également, sur le reste de l'élévation,
 - renouvellement de la toiture (tuiles en terre cuite de teinte gris foncé), remplacement des lucarnes par des fenêtres de toit de type velux,
 - nouveaux châssis en bois naturel, suppression des volets et des croisillons, modification de certaines baies en façades latérale et arrière, modification de la porte d'entrée qui va s'insérer dans un bardage bois, suppression de l'entrée de service latérale,
- ✓ à l'intérieur : réaménagement complet afin de moderniser les lieux, les techniques et de fluidifier les espaces, maintien de l'affectation en maison unifamiliale,
- ✓ réaménagement des abords : création d'une passerelle entourant la maison, création d'un nouvel accès depuis la rue, suppression des piliers de moellons et de la haie, installation de gabions pour marquer l'entrée de garage, nouvelle terrasse arrière ...



Plans d'origine : élévations des façades latérale Est et avant (extr. du dossier de demande)



Vue 3D projetée de la maison et de ses abords (extr. du dossier de demande)

AVIS

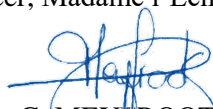
Par son implantation en début d'une série de maisons formant un ensemble homogène, et entre deux frondaisons (chaussée de La Hulpe en contre-haut et parc du Jagersveld), la villa attire largement le regard et constitue un repère à l'entrée de l'avenue. Son architecture et ses abords très soignés participent à la qualité de l'environnement immédiat du parc classé.

Sans s'opposer à une isolation par l'extérieur, la CRMS constate que l'aspect projeté n'égalera pas la qualité actuelle de la maison et de ses abords. Le projet la banaliserait en effaçant ses détails architecturaux raffinés (ponctuations en pierre blanche, volets, cheminée élancés, lucarnes typiques, seuils, détails divers ...), et la rendrait plus massive. La nouvelle matérialité, l'expression architecturale 'lisse' et la teinte blanche s'intégreront moins harmonieusement dans l'environnement bâti et végétalisé, outre qu'une finition blanche risque de se charger de mousses et traces verdâtre et de mal vieillir dans ce contexte végétalisé.

La CRMS demande dès lors de profondément revoir la proposition d'isolation et insiste sur le travail tout en finesse nécessaire pour donner à cette maison une nouvelle qualité à la hauteur de celle qui existe. En jouant sur les matériaux, la texture, un chromatisme adapté à l'enfilade des villas de cette avenue, un certain verticalisme, un niveau de détails élevé..., l'adaptation de cette maison aux enjeux environnementaux et de confort est tout à fait envisageable sans pour autant perdre en qualité.

La CRMS préconise également de revoir le traitement des abords, comme l'entrée de garage, la séparation de la parcelle de la rue par la présence d'une haie basse et de piliers... L'aménagement existant, de qualité, et bien intégré au contexte, mériterait d'être mieux préservé et requalifié.

Veillez agréer, Madame l'Échevine, l'expression de nos sentiments distingués.


G. MEYERROOTS
Secrétaire-adjointe


C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. : acnoel@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; urbanisme@wb1170.brussels ; crms@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; brollet@wb1170.brussels