

**Commune d'UCCLE**  
**Monsieur Marc COOLS**  
**Madame Frieda THEYS**  
Place Jean Vander Elst, 29

**B – 1180 BRUXELLES**

V/Réf : ES/vp U80F°017 (Mme Bruschi)  
N/Réf : AVL/KD/UCL-2.241/s.427  
Annexes : 1 dossier + brochure "châssis"

Bruxelles, le

Madame, Monsieur,

Objet : UCCLE. Drève de Lorraine, 25. Transformation d'une villa.

En réponse à votre lettre du 3 janvier 2008, en référence, reçue le 7 janvier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 23 janvier 2008, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé les remarques suivantes.

Le site, dont les origines remonteraient au XIXe siècle, compte plusieurs hectares en bordure de la drève de Lorraine, à proximité de la forêt de Soignes. Suite à un remaniement complet dans les années 30, en ce compris le reprofilage du terrain, le principal attrait de la propriété repose aujourd'hui sur la présence d'une villa de style anglo-normand à faux colombages, qui fut construite à l'emplacement d'une bâtisse plus ancienne, au centre de plusieurs perspectives. Cette demeure, construite en 1931 par l'architecte J.-L. Desmettre, fut partiellement transformée dans les années 1950.

Une conciergerie, contemporaine à la villa, se situe à l'entrée de la propriété, drève de Lorraine. Un potager, des serres et diverses annexes au sud-ouest du site témoignent encore du noyau du XIXe siècle.

La CRMS signale qu'en sa séance du 21 novembre 2007, elle a examiné, à la demande de l'architecte paysagiste, un projet de réaménagement complet du parc (remodelage en un jardin paysager arboré, suppression du jardin à la française, agrandissement de l'étang, terrassements, etc.). Sans s'opposer au principe de modifier le modelé du terrain et de réorganiser la zone sud, la C.R.M.S. avait insisté pour que l'ancrage actuel de la villa, vaste demeure bourgeoise de l'Entre-deux-guerres, soit conservé dans le paysage. Elle avait également découragé le principe de ceinturer la propriété par un mur anti-bruit végétal semi-rigide.

#### Programme

La CRMS est à présent interrogée sur le projet de transformation de la villa proprement dite. Lors d'une première visite organisée le 12 novembre 2007, la CRMS avait pu évaluer la valeur patrimoniale de l'aspect extérieur de la villa.

Entre-temps, le dossier transmis à la C.R.M.S. a révélé l'importance des travaux projetés pour transformer cette villa unifamiliale de type 'cottage' pour le compte d'une Fondation privée. En effet, le programme qui prévoit l'aménagement de plusieurs suites avec équipements divers (piscine intérieure, sauna, hamam, salle de projection, local de surveillance, etc.), nécessite la transformation des dispositions intérieures (modification des baies et des cloisonnements, excavation en façade arrière pour la piscine, suppression de cheminées et des éléments de décor, etc.).

Vu l'ampleur de ces interventions sur les caractéristiques spatiales et décoratives du cottage existant, la C.R.M.S. a souhaité visiter la villa en présence des auteurs de projet et d'une représentante de la Commune.

Suite à la visite qui s'est déroulée ce 5 février 2008 et à l'examen des plans d'origine (transmis par les architectes) qui permettent de mieux comprendre les dispositions d'origine, la CRMS formule une série de remarques et de recommandations.

### 1. Façades et toitures

Les principales interventions porteraient sur la façade avant (drève de Lorraine) et la façade arrière, à faux colombage et enduites d'un crépis tyrolien de couleur claire. Le soubassement, ainsi que les encadrements de baies à meneaux, sont réalisés dans un grès de belle qualité. Vu la qualité de la mise en oeuvre des différents matériaux (appareillage, traces de taille manuelle, etc.), la CRMS invite les auteurs de projet à procéder au nettoyage des façades dans les règles de l'art.

- Façade avant : sur les documents d'origine, le porche était ouvert, inscrit dans une travée en ressaut, et suivi de quelques marches menant à la porte d'entrée à double battant. Fermé dans les années 50, le porche serait à nouveau ouvert (nouvelles marches d'entrée en forme de perron d'accueil et nouvelle porte d'entrée en retrait, etc.). Cette intervention nécessiterait le déplacement de +/- 50cm vers le haut de l'arc en anse de panier.

***La CRMS attire l'attention des auteurs de projet sur le risque que pourrait entraîner la modification du porche extérieur et les conséquences que cela pourrait entraîner sur les consoles de l'oriel. Elle les invite à poursuivre la réflexion sur cet aspect précis du projet.***

- Façade arrière : l'augmentation de la hauteur sous plafond des pièces du rez-de-chaussée entraînerait, notamment, le démontage et le remontage des colonnes de la galerie qui borde la terrasse.

Une nouvelle piscine serait également 'semi-enterrée' à l'arrière de la villa, ce qui nécessiterait l'agrandissement de quelques mètres des caves actuelles (déjà agrandies de ce côté dans les années 50-60 et consolidées par du béton).

***Bien que le vis-à-vis de la nouvelle baie (piscine) soit traité dans le cadre du réaménagement du parc, la CRMS demande que ces deux permis soient délivrés de manière concertée pour ne pas porter atteinte à la qualité de la façade.***

- Les châssis d'origine sont des châssis pivotants en acier à petits fers, équipés d'un vitrage simple étiré. Le projet maintient ces châssis, ce qui est positif, et prévoit de les équiper de vitrages plus performants sur le plan acoustique.

***La CRMS qui, de manière générale, demande de privilégier la restauration des châssis anciens, suggère de les restaurer in situ plutôt que de procéder à leur dépose/repose car ils ont été ajustés sur place. Elle signale également qu'une nouvelle génération de vitrages simples, présentant de bonnes qualités isolantes du point de vue thermique et acoustique, permet le maintien et la restauration des châssis tout en répondant aux préoccupations énergétiques.***

- Les toitures en tuiles plates seraient conservées et réparées de manière ponctuelle (corniches, etc.). Seule la toiture de la façade arrière serait modifiée de manière significative (nouvelles lucarnes, modification du pignon de gauche, etc.).

Si le pignon arrière gauche devait être reconstruit, ***la CRMS préconiserait de garder une différenciation dans la lisibilité des deux pignons latéraux.***

***Elle demande également de conserver les souches de cheminée existantes qui participent au système de ventilation du bâti et à l'esthétique du cottage.***

## 2. Aménagements intérieurs

Le projet prévoit la modification de la plupart des dispositions actuelles tant au rez-de-chaussée qu'aux étages (fermeture ou élargissement de baies, déplacement de la cheminée et agrandissement du bureau, obturation de niches, etc.) ainsi que la création d'une nouvelle trémie d'escalier à partir du deuxième étage.

La CRMS n'émet pas de remarques particulières sur les interventions projetées aux étages (qui résultent déjà de transformations des années 50-60, consolidées par du béton) car elles devraient aider à rétablir une certaine cohérence dans les circulations actuelles.

***Toutefois, en ce qui concerne le rez-de-chaussée, la Commission demande de réétudier la disposition du hall d'entrée et de maintenir la cage d'escalier monumentale dans sa configuration actuelle en raison de son intérêt spatial et architectural.***

***Enfin, elle invite les auteurs de projet à conserver en place les éléments de décors qui présentent un intérêt patrimonial (planchers, portes et lambris en chêne massif, départ d'escalier, cheminées, ferronneries, etc.) et qui participent au caractère pittoresque de la villa.***

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. STEGEN  
Vice-Président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme M. Muret); A.A.T.L. – D.U. (C. Defosse).