

T'SERCLAES ARCHITECTE

Avenue De Fré, 257
1180 BRUXELLES

V/réf. : /
N/réf. : AVL/CC/WSL-3.5/s.458
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : WOLUWE-SAINT-LAMBERT. Rue Saint Lambert, rue Voot. Aménagement de logements.
Demande d'avis préalable à l'introduction d'une demande de permis unique
(Dossier traité par Mme M. Vanhaelen et Mme C. Leclercq)

En réponse à votre lettre du 7 avril 2009 sous référence, reçue le 10 avril et suite à la visite des lieux du 13 mai 2009, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis de principe défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 10 juin 2009, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un site aménagé en 1837 et classé par arrêté du 24/01/1984.

Il s'agit d'une propriété de campagne comprenant une villa néoclassique – « La Villa des Tilleuls » – et des dépendances, dont une ancienne conciergerie et des petites constructions diverses : cabane à outils, abris de jardin, serres, poulaillers, enclos. Ces constructions sont implantées dans un jardin à l'anglaise dont les chemins sinueux parcourent les quelque 70 ares de la propriété. La clôture qui cernait autrefois le domaine a été remplacée dans les années 50 par un muret en moellons de Diegem, d'un mètre de haut, percé de deux entrées, l'une carrossable, l'autre piétonne.

Au préalable, la CRMS souhaite insister sur la valeur patrimoniale et le caractère exceptionnel de cet ensemble néoclassique, construit par un industriel de Saint-Josse-Ten-Noode et qui constitue l'un des rares témoins préservés de ce type de domaine à Bruxelles et qui a, en outre, été remarquablement conservé. En raison de sa rareté et de ses qualités architecturales, esthétiques et paysagères, il mérite une approche de restauration et d'intervention extrêmement prudente et délicate.

La présente demande porte sur un double projet visant à la fois l'aménagement d'un logement unifamilial et le développement d'activités culturelles et musicales sur le site, liées au concours Reine Elisabeth – ce deuxième pôle du projet faisant partie des conditions de vente de la propriété.

Afin de rencontrer ces deux objectifs, le projet prévoit différentes interventions sur le site et sur les bâtiments qu'il inclut, à savoir :

- La transformation et la remise en état de la villa pour son occupation en logement unifamilial (avec rez-de-chaussée également ouvert au public) ;
- La transformation profonde de l'ancienne conciergerie en salle de concert / manifestations culturelles diverses et lieu d'accueil pour les artistes ;
- La création d'une nouvelle serre en remplacement de l'existante, reliée à l'ancienne conciergerie ;
- Le réaménagement des abords de ces deux bâtiments et du site, incluant la transformation de la terrasse pour permettre d'y organiser des concerts, l'installation de murs antibruit, la création d'une nouvelle entrée piétonne, rue Voot, à hauteur de l'ancienne conciergerie et l'abattage de certains arbres.

La Commission constate la lourdeur du projet et une méconnaissance de la valeur patrimoniale du site et des bâtiments qu'il inclut, lesquels sont voués à des transformations inadéquates et parfois fort préjudiciables. Cela s'explique en partie par une interprétation erronée de l'arrêté de classement de la part du demandeur pour ce qui concerne la villa, ainsi que par un programme d'occupation qui n'est pas toujours adapté aux caractéristiques et capacités des lieux investis. En effet, la grande majorité des interventions modifient sensiblement l'aspect de cet

« campagne » néoclassique de la première moitié du XIXe siècle et portent atteinte à l'équilibre et au dépouillement épuré de l'ensemble.

En tout état de cause, compte tenu de la qualité exceptionnelle du site et des constructions qu'il abrite, du parfait état de conservation de la villa et de la conciergerie et de la cohérence globale de la propriété, la Commission ne peut souscrire au projet tel que proposé mais demande de le réorienter vers une intervention beaucoup plus douce et conservatrice. En effet, l'ensemble des caractéristiques du site en font un lieu unique en Région bruxelloise.

La CRMS émet les remarques et recommandations suivantes afin de réorienter les interventions de manière plus adéquate et de préserver les qualités patrimoniales du site et des constructions principales.

I. Protection légale du site

L'arrêté de classement a fait l'objet d'une interprétation de la part du demandeur qui est contredite par l'expertise juridique du même arrêté effectuée par la Direction des Monuments et des Sites. Contrairement à ce que le demandeur avance dans sa note descriptive - « L'AR de classement exclut la maison, les annexes et la grande serre de même que l'abri de jardin » -, **la DMS confirme sans ambiguïté que la maison et la petite construction dénommée « serre » font bel et bien partie intégrante du classement. Cet aspect du dossier est important car les contraintes liées au classement s'appliquent dès lors au traitement des façades et de la toiture de la villa** pour lesquelles le projet prévoit pourtant des transformations conséquentes (il devra donc être revu de ce point de vue).

Par ailleurs, compte tenu de l'intérêt patrimonial évident et unanimement reconnu de la villa et de sa conciergerie ainsi que du parfait état de conservation dont elles témoignent, la Commission estime que l'extension du classement à ces deux bâtiments, en qualité de monuments, devrait être envisagée. Cette protection serait d'autant plus logique que le site classé n'a sa raison d'être que grâce à l'existence de cette villa sans laquelle il n'aurait pas vu le jour. La conciergerie, construite en même temps que la villa et faisant partie intégrante de la composition de ce type d'ensemble néoclassique devrait très logiquement faire également partie du classement.

Loin de vouloir empêcher de faire revivre ce site et ses bâtiments, la Commission souhaiterait, par cette mesure de protection supplémentaire, garantir la bonne conservation future de ces deux constructions et de maintenir leurs caractéristiques et qualités architecturales, typologiques et patrimoniales qui ont été exceptionnellement conservées jusqu'à ce jour. La Commission adressera un courrier dans ce sens à la Direction des Monuments et des Sites.

II. Avis de la CRMS sur le projet

1. TRANSFORMATION DE LA VILLA (façades et toiture comprises dans le classement)

La maison de campagne proprement dite, dénommée « La villa des Tilleuls », est une villa néoclassique très épurée et aux règles de proportions très strictes. Elle présente un grand équilibre de composition. La Commission estime que plusieurs interventions qui y sont prévues ne sont pas acceptables et doivent être abandonnées ou revues selon les recommandations suivantes afin de préserver l'aspect de la villa et de respecter les restrictions liées au classement :

a) Dégagement de l'axe principal sud-est / nord-ouest (hall d'entrée)

Au rez-de-chaussée, le projet prévoit d'établir un axe de circulation continu à travers la villa depuis la porte d'entrée jusqu'en façade arrière, vers la cour et la conciergerie, pour permettre aux visiteurs de passer directement des pièces de réception de la villa vers les deux espaces arrière susceptibles d'accueillir les concerts et les manifestations culturelles. Cette option du projet réclame une modification de la façade nord-ouest (façade arrière) par la conversion d'une fenêtre en porte.

Les façades étant classées, la Commission insiste pour que l'on y intervienne pas ou, pour le moins, que les interventions qu'on y réaliseraient ne soient pas préjudiciables à la lecture du bâtiment ni à sa cohérence. En l'occurrence, la Commission est opposée à l'aménagement de cette nouvelle porte car il ne respecte pas la logique de composition et de circulation de la maison. La transformation du hall d'entrée de la villa en axe de passage vers l'annexe arrière constituerait un non-sens et dénaturerait profondément la cohérence spatiale du rez-de-

chaussée ainsi que celle du « Cabinet » localisé au bout du hall et qui deviendrait un lieu de transit. Elle demande donc de renoncer à cet aménagement.

b) Le renouvellement de tous les châssis

Le projet prévoit de remplacer tous les châssis existants par de nouveaux châssis à l'identique à double vitrage afin de répondre aux impératifs d'isolation thermique et sonore de la maison.

La Commission comprend la motivation du demandeur mais ne peut en aucun cas souscrire à la dépose des châssis existants étant donné leur appartenance à des façades classées, leur grande qualité de mise en œuvre et leur parfait état de conservation. Les menuiseries existantes devront donc impérativement être maintenues, moyennant la restauration éventuelle, si nécessaire, des pièces qui montreraient des signes de fatigue ou d'usure.

La Commission estime, par ailleurs, **que le verre étiré simple qui est encore présent dans la majorité des châssis participe de leur intérêt**. La réflexion concernant l'amélioration des fenêtres sur le plan thermique et acoustique devrait donc être poursuivie afin de voir dans quelle mesure il est possible de répondre aux besoins d'isolation des différents locaux concernés (doivent-ils tous être isolés de la même manière ?) tout en préservant les châssis existants, éventuellement leur vitrage et l'aspect des façades.

La Commission n'est pas davantage favorable à la modification des portes du rez-de-chaussée qui appartiennent aux façades classées et qui sont également en bon état :

- remplacement de la porte extérieure existante en façade nord-est (façade de droite) par une porte vitrée permettant d'amener plus de lumière dans le hall prévue dans le cadre du dégagement du hall
- remplacement de la porte de la cuisine en porte et imposte vitrées. En tout état de cause, étant donné que le hall d'entrée de la maison ne peut être utilisé comme axe de passage vers l'ancienne conciergerie, les modifications qui en découlent sont non avenues. Quant à la cuisine, elle dispose déjà de deux grandes baies vitrées et ne semble donc pas réclamer, pour sa bonne utilisation, la conversion de sa porte en porte vitrée.

Le parti du projet devra être revu.

c) Le réaménagement du grenier et la création de 10 nouvelles lucarnes

L'utilisation d'une partie des pièces du rez-de-chaussée pour l'accueil du public implique que le grenier soit complètement réaménagé et occupé afin que la maison puisse répondre au programme d'occupation unifamilial (famille avec 5 enfants).

La Commission observe toutefois que les aménagements prévus sous la toiture sont extrêmement lourds et impliquent des interventions qui dénaturent l'aspect de la villa. Le programme global d'occupation de la maison ne pourrait-il pas être revu de manière à alléger l'occupation du grenier et les nombreux aménagements préjudiciables qui en découlent ?

La Commission observe, en effet, qu'outre les 4 chambres à coucher d'enfants, 4 salles de bains sont également prévues sous les combles. Au-delà du fait que la présence de nombreuses pièces d'eau sous les combles n'est pas à conseiller pour la bonne conservation de la charpente, la Commission observe que l'occupation dense de l'ancien grenier entraîne la mise en place d'une batterie de fenêtres de toiture incompatible avec la typologie de la villa : 10 grandes nouvelles lucarnes au lieu des 3 petites existantes et 9 fenêtres de type « tabatière » au lieu des 4 existantes sont prévues. Or, la prolifération des nouvelles fenêtres et des lucarnes surdimensionnées par rapport aux existantes modifierait considérablement l'aspect de la maison et ne correspondrait plus à sa typologie campagnarde.

Etant donné que la toiture de la villa fait partie du classement, la Commission demande que son aspect soit préservé. Pour ce faire, le programme d'occupation du grenier devrait être revu à la baisse de manière à réduire sensiblement le nombre des nouvelles lucarnes et tabatières. Les proportions des lucarnes devraient également être diminuées de manière à davantage correspondre à celles des lucarnes existantes. En tout état de cause, aucune lucarne ne devra être aménagée en toiture avant afin de préserver l'aspect dépouillé de la façade principale de la villa, perceptible de très loin.

d) Le renouvellement de la couverture de toiture en pannes flamandes par des ardoises

Le renouvellement du recouvrement de toiture est décrit dans le projet comme une véritable nécessité. Le choix de l'ardoise comme matériau de recouvrement à la place des pannes flamandes est motivé par la nécessité de réaliser des raccords soignés aux niveaux des nombreuses nouvelles lucarnes qui sont ajoutées en toiture ainsi que pour faciliter le recouvrement des joues de ces lucarnes.

La Commission est strictement opposée à cette intervention qui modifierait sensiblement l'aspect de cette villa de campagne en usant d'un matériau ne correspondant pas à sa typologie. Etant donné que la toiture de la villa fait partie du classement, la Commission insiste pour que sa typologie soit respectée et pour le recouvrement de toiture soit refait à l'identique.

La Commission souligne, dans ce cadre, que le recouvrement actuel en panne flamande n'a pas empêché l'aménagement, par le passé, de plusieurs lucarnes, de dimensions plus réduites que celles prévues par le projet. **Les lucarnes projetées n'étant pas correctement proportionnées et étant trop nombreuses, la Commission demande d'adapter le projet en conséquence afin de pouvoir conserver une composition équilibrée en toiture ainsi que le même matériau de recouvrement que l'actuel.**

2. TRANSFORMATION DE L'ANCIENNE CONCIERGERIE (non compris dans le classement)

La conciergerie a été construite en 1837 en même temps que le corps de logis principal. A l'époque, le bâtiment servait essentiellement d'écurie, de remise et de buanderie au rez-de-chaussée ; à l'étage, de grenier à foin et d'habitation. Par la suite, elle fait office de garage et de remise avant de devenir la maison du jardinier. Bien plus tard, elle fut aménagée pour accueillir une consultation ONE. Malgré ces occupations successives, le bâtiment a entièrement conservé sa configuration initiale et donc toute son authenticité et l'ensemble de ses caractéristiques d'origine.

Or, dans le cadre de la nouvelle occupation des lieux – utilisation du rez-de-chaussée en salle de concerts (quand le temps ne permet pas de les tenir à l'extérieur) et de l'étage comme lieu d'accueil et d'hébergement pour les artistes – **le projet prévoit des transformations radicales et dénaturantes dans le bâtiment, à savoir :**

- les arcs de la façades avant, percés de portes en partie inférieure et de petites fenêtres en partie supérieure, seraient évidés afin de permettre l'installation de grands châssis métalliques, avec imposte cintrée et petites divisions (et dotés de doubles vitrages) occupant l'entièreté des baies et donnant au bâtiment l'image de l'orangerie classique.
- toutes les baies des façades latérales seraient transformées : ouvertes des baies murées, agrandissement des baies existantes, création de portes vitrées. Toutes ces nouvelles baies seraient dotées de châssis en bois à petites divisions et à double vitrage.
- les tuiles de type « panne flamande » seraient ici aussi remplacées par des ardoises
- la quasi-totalité des structures et divisions intérieures seraient supprimées pour permettre la nouvelle occupation et une isolation de la totalité du bâtiment est prévue.

La Commission estime que les interventions prévues aux façades sont extrêmement dénaturantes et inacceptables car elles ne permettent plus d'identifier la fonction initiale ni la typologie de cette annexe de la villa, pourtant significative de l'organisation globale du site et de son sens. Elle demande, par conséquent, d'intervenir de manière moins radicale et plus appropriée. Si de nouvelles ouvertures doivent être percées dans les façades latérales, celles-ci devront être mieux adaptées à la typologie du bâtiment.

Elle demande également, à l'instar de la villa, et par souci de cohérence, **de conserver** le même type de recouvrement de toiture que l'existant, à savoir **des pannes flamandes** (et non des ardoises comme prévu par le projet)

3. REMPLACEMENT DE LA SERRE ET CREATION D'UN HALL VITRE

La Commission souscrit au remplacement de la serre existante, décrite comme irrécupérable, par une nouvelle serre de typologie similaire. Elle estime, par contre, que le hall vitré faisant la jonction entre l'ancienne conciergerie et la serre n'a pas de raison d'être et établit, entre les deux constructions, un lien qui n'a jamais existé. Elle décourage donc sa mise en œuvre.

4. RÉAMÉNAGEMENT DES ABORDS DES DEUX CONSTRUCTIONS ET DU SITE (zone classée)

a) La création d'une nouvelle entrée rue Voot

Il y a actuellement deux accès à la propriété, le long de la rue Voot : un accès piéton, situé à hauteur du coin gauche de la maison, et un accès carrossable situé près de l'angle avec la place Saint-Lambert. L'accès piéton est constitué d'un petit portail en bois débouchant sur un escalier en béton lavé encastré dans le mur de soutènement en moellons menant à la bâtisse. L'accès carrossable, constitué d'un portique en bois, permet aux voitures de pénétrer dans la propriété et de se garer sur la terrasse, entre la maison et la conciergerie. La création d'une nouvelle entrée est prévue dans le mur de clôture entourant la propriété, à hauteur de l'ancienne conciergerie, pour donner directement accès à la future salle de concerts.

Cette nouvelle entrée reprendrait exactement la typologie de l'accès piétonnier existant.

La Commission souscrit au principe de cette intervention. Toutefois, étant donné que le remplacement des pavés de la terrasse par des briques n'est pas accepté, la Commission demande de réfléchir à un autre matériau que la brique pour la réalisation de l'escalier menant du nouvel accès vers l'ancienne conciergerie.

b) La transformation de la cour pour permettre son occupation à des fins de concert

La cour occupe l'espace entre la villa et l'ancienne conciergerie. En forme de parallélogramme, elle est pavée et traversée par un chemin cimenté qui rejoint des dalles de trottoir situées le long des abords des deux bâtiments. Elle présente une pente d'environ 70 cm vers l'habitation au pied de laquelle un caniveau récolte les eaux de pluies.

Le projet propose :

- le remplacement des pavés de la cour par des briques de manière à obtenir un revêtement plus régulier permettant de disposer de manière stable chaises et piano. Les briques choisies seraient du même ton et même format que celles qui entourent la maison.
- la création d'un podium du côté de l'ancienne remise à voitures auquel on accéderait via trois larges marches en briques avec contremarches en pierre bleue.
- un nouvel aménagement paysager sur les parties latérales de la cour modifiant sa superficie et sa forme.
- la création d'une nouvelle terrasse au sud de l'ancienne conciergerie et d'un chemin le long de la façade est de la serre.

Remplacement du revêtement

La Commission ne peut en aucun cas souscrire au changement de revêtement de la cour qui est caractéristique des lieux. Les anciens pavés constituant son revêtement sont également présents au pied des façades nord-est et sud-ouest de l'habitation et font partie intégrante du langage de la propriété. Ils sont représentatifs de la typologie de l'ensemble et ne peuvent disparaître au profit de briques car une telle intervention modifierait profondément l'aspect très caractéristique de cette cour. La Commission demande donc d'y renoncer d'autant que l'utilisation de la cour pour des représentations en plein air risque d'être très occasionnelle compte tenu des conditions climatiques.

Dans le souci de conserver une unité de revêtements au sein de la propriété, **la Commission estime, par ailleurs, que les dalles de trottoir longeant les deux bâtiments ainsi que le chemin en ciment les reliant devraient être enlevés** (ils ne semblent pas avoir fait l'objet d'une autorisation préalable).

Création d'un podium

La CRMS est défavorable à la création d'un podium « en dur » car le relief du site s'en trouverait profondément modifié de manière irréversible et cette intervention nuirait à la cohérence ainsi qu'à la simplicité caractéristique des lieux. Par contre, une structure démontable et donc réversible pourrait être acceptée pour répondre aux besoins du programme culturel du projet, dans la mesure où cette structure ne marquerait pas de manière permanente le relief du site mais serait installée exclusivement lors des manifestations en plein air et démontée juste après.

Les aménagements paysagers bordant latéralement la terrasse

Les nouveaux aménagements paysager prévus sur les bords latéraux de la terrasse ne mettent pas celle-ci en valeur car ils rompent la rectitude et la sobriété de ses abords et sont en contradiction avec l'esprit néoclassique de cette partie du site. De plus, l'aménagement paysager proposé dans le prolongement nord de la façade nord-ouest (Voir plan n°40812) apparaît incongru car il rompt le dégagement visuel présent à cet endroit et interrompt la fluidité actuelle du site (la terrasse se trouverait isolée physiquement et visuellement du reste du site). La Commission estime, par

conséquent, que ces aménagements doivent être abandonnés ou revus de manière à correspondre davantage à l'esprit des lieux et à conserver l'unité ainsi que la fluidité du site.

La nouvelle terrasse au sud de la conciergerie et le chemin longeant la façade est de la serre

La création d'une nouvelle terrasse au sud de l'ancienne conciergerie et l'aménagement d'un chemin le long de la façade est de la serre à l'aide des pavés récupérés ne constituent pas des interventions judicieuses dans la mesure où **elles augmentent la minéralisation du site. La CRMS décourage donc cette intervention.**

c) La création de murs végétalisés antibruit aux abords de la terrasse

Deux murs végétalisés antibruit sont prévus le long de la rue Voot de manière à atténuer les nuisances sonores provenant de la rue pour garantir la bonne tenue des concerts.

La CRMS ne s'oppose pas à l'édification de tels aménagements mais elle demande que leur implantation soit rectiligne et parallèle à la terrasse et que leur habillage soit étudié de manière à réduire au maximum leur impact visuel sur le site.

d) L'abattage de certains arbres

Cette intervention devra faire l'objet d'une évaluation lors de la demande de permis unique.

III. Conclusions

La Commission observe que l'ensemble des interventions prévues par le projet aboutit à la perte de l'identité « propriété de campagne » des bâtiments investis et de la grande simplicité voulue qui se dégage de l'ensemble du site au profit d'une image plus « bourgeoise », complexe et peu cohérente, qui n'est pas appropriée et qui dénature considérablement le site, lui faisant perdre une bonne part de son intérêt et de ses qualités (ajout des nombreuses lucarnes, modification des portes d'entrées, remplacement de revêtements de toiture, transformation de l'annexe en « orangerie », etc.).

La manière d'intervenir sur la villa et son annexe ainsi que sur le site devrait davantage se concevoir dans l'esprit des lieux et le respect de la typologie du site ainsi que de sa fluidité et de sa grande sobriété. Une meilleure adaptation du programme aux lieux investis permettant de préserver l'ensemble de ces caractéristiques permettra de préserver l'ensemble de ses caractéristiques paysagères et architecturales et d'avoir un impact plus léger sur son aspect d'origine.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme M. Vanhaelen, Mme C. Leclercq, Mme I. Leroy
- A.A.T.L. – D.U. : Mme F. Vanderbeck
- Concertation de Woluwe-St-Lambert