

Commune de Watermael-Boitsfort
Monsieur Tristan ROBERT
Echevin de l'Urbanisme
Place Antoine Gilson, 1
B - 1170 BRUXELLES

V/Réf : URB/7248
N/Réf : AVL/CC/WMB-2.173/s.530
Annexe : 1dossier

Bruxelles,

Monsieur,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Drève des Tumuli, 13-15.
Démolition de la villa unifamiliale sise au n°15 et construction d'un immeuble de deux
logements ; extension de la villa unifamiliale sise au n°13 et réaménagement de ses abords.
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.
(Dossier traité par : Patricia de Clippele)

En réponse à votre lettre du 30 novembre 2012, sous référence, reçue le 4 décembre, nous avons l'honneur de vous communiquer **les remarques** émises par notre Assemblée, en sa séance du 12 décembre 2012 concernant l'objet susmentionné.

Celles-ci portent sur :

- ***la démolition de la villa du n°15 qui est découragée car elle présente un intérêt et davantage de qualité que celle située au n°13 ;***
- ***l'extension de la villa sise au n°13 qui devrait davantage s'harmoniser avec la construction existante ;***
- ***le car port qui devrait être intégré dans la propriété, via un traitement végétal approprié, et non être étendu le long de la drève en reportant les nuisances visuelles liées à l'automobile sur l'espace public;***
- ***les plantations remarquables existantes dont on veillera au maintien et à la bonne conservation.***

Contexte

La demande concerne deux parcelles mitoyennes situées presque en lisière de forêt de Soignes et non loin des étangs de Boitsfort classés comme site.

Elles sont occupées chacune par une villa 4 façades dont celle de droite, sise au n°15 et datant du début du XXe siècle, se présente comme une bâtisse pittoresque de style éclectique, à la fois élégante et cossue, de type manoir anglais, avec tour d'angle de plan carré à créneaux. Il s'agit d'une demeure de prestige, représentative des constructions qui ont été érigées, au tournant du XXe siècle, en lisière de la forêt de Soignes et dont il ne reste malheureusement plus aujourd'hui que de rares exemples.

Bien qu'elle ait fait l'objet, dans les années 50, d'une extension maladroite du côté nord-ouest qui a dans une certaine mesure altéré sa façade arrière (grand pan de mur aveugle), la villa possède encore une série d'éléments tant intérieurs qu'extérieurs et décors de qualité qui lui confèrent un intérêt intrinsèque. Le grand salon du rez-de-chaussée constitue vraisemblablement la pièce la plus prestigieuse. Il a conservé la majeure partie de ses finitions d'origine : corps de cheminée Napoléon III, parquet avec frise en acajou, plafond à caissons, lambris en bois, grilles en fer forgé ornant certains châssis, etc. La façade sud ainsi que la façade est avec son perron d'entrée sont également de qualité

La villa sise au n°13 ne présente, par contre, aucune qualité particulière.

Demande

La demande porte sur la démolition de la villa située au n°15 afin de construire, en ses lieux et place, un nouveau bâtiment destiné à abriter deux logements. Elle vise également le réaménagement des abords des deux villas pour y développer un parc de sculptures sur lequel le dossier ne comporte aucune information, prenant exemple sur ce qui a été réalisé à la Stiftung Insel Hombroich près de Francfort (divers pavillons en brique abritant les oeuvres). La villa sise au n°13 serait conservée et dotée d'une nouvelle extension destinée à accueillir deux chambres supplémentaires. Le jardin serait réaménagé et le car-port situé le long de la drève des Libellules serait agrandi.

Avis de la CRMS

La Commission s'étonne du fait que le projet vise la démolition de la villa sise au n°15, édifice de qualité, et en bon état plutôt que celle du n°13, datant vraisemblablement des années 60/70 et ne présentant aucun intérêt architectural.

Les arguments développés pour démontrer l'impossibilité de conserver et de reconverter la villa pittoresque existante (isolation, dimensions des pièces, etc.) ne justifient aucunement la démolition de ce bien présentant encore de belles qualités et la Commission ne peut donc que la décourager.

Cela étant, la CRMS ne s'oppose pas au parti d'une construction supplémentaire sur le site dont l'importante superficie pourrait éventuellement supporter une certaine densification si cela faisait partie des objectifs urbanistiques de la Commune.

L'extension proposée pour la villa sise au n°13, déjà dotée d'une extension atypique vers le jardin, est, par ailleurs, peu adaptée à l'expression du bâtiment existant et gagnerait à être revue de manière à se fondre de façon plus discrète et harmonieuse avec la villa.

Concernant le car port, conçu comme une enclave le long de la drève des Libellules, bordée d'arbustes et de haies (destinés à limiter l'impact visuel des voitures sur le site), la Commission estime qu'il n'y a pas lieu de concentrer les nuisances visuelles liées à la présence automobile (6 véhicules) vers l'espace public mais que cette zone de stationnement devrait plutôt être aménagée dans la propriété, si les règlements le permettent, moyennant une intégration adéquate et discrète assurée par un traitement végétal approprié (haies, etc.).

Concernant les plantations, le dossier ne contient malheureusement pas de plans précis de la situation existante ni un descriptif détaillé du projet. Certains sujets à haute tige ne semblent pas apparaître sur les plans tandis que d'autres sont représentés avec une envergure inférieure à la réalité. La Commission demande que le dossier soit précisé sur ce point et d'être particulièrement attentif à la qualité des arbres et de la végétation présents sur le site : il s'agit d'une propriété ancienne, la forêt de Soignes se trouve à proximité et un arbre classé est présent sur la parcelle voisine. Elle demande d'effectuer un relevé complet de la situation existante et en particulier pour le jardin de la maison pittoresque (tracés, essences, etc.) et de veiller à ce que soient conservés les sujets remarquables existants ainsi que les plantations qui présentent un intérêt.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à :

- A.A.T.L. – D.M.S. : M. Ph. Piéreuse et Mme M. Kreutz, et par mail à Mmes M. Muret, L. Leirens, N. de Saeger et M. H. Lelièvre
- A.A.T.L. – D.U. : MM. Fr. Timmermans et Mme F. Vanderbecq