

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur Fr. TIMMERMANS
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 17/PFU/462326
D.M.S. : S/2328-0042/01/2011-085PR
N/réf. : AVL/CC/WMB-2.25/s.534
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue des Taillis, 15. Transformation d'une maison unifamiliale.
Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS
(Dossier traité par Fabian Stévenne à la D.U. / Isabelle Ségura à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 13 février 2013 sous référence, reçue le 15 février, nous vous informons que notre Assemblée a rendu, en séance du 13 mars 2013, un **avis conforme défavorable** sur ce projet. La Commission regrette que celui-ci n'ait pas fait l'objet d'une demande d'avis de principe et d'une visite des lieux préalables, ce qui aurait permis d'accompagner utilement le demandeur et de réorienter certaines options d'intervention avant l'introduction de la présente demande d'avis conforme. A défaut et en l'état actuel du dossier, la CRMS se voit contrainte d'émettre un avis négatif, **motivé par le fait que :**

- Les options d'intervention proposées ne reposent pas sur une connaissance suffisante du bien, surtout pour ce qui concerne le rez-de-chaussée arrière. Celle-ci devrait être étoffée par un examen du bâti lui-même ainsi que par l'étude des 4 autres maisons de l'ensemble avec lesquelles le n°15 présente plus que certainement des similitudes.

- Certaines interventions ne sont pas adaptées à la typologie ou à la qualité du bien et devraient être réétudiées en prenant davantage en compte l'expression pittoresque qui le caractérise. Il s'agit notamment de la lucarne et de la nouvelle baie prévue dans le cadre de l'aménagement de la nouvelle chambre sous comble ainsi que de la dématérialisation de la cage d'escalier via le remplacement de la paroi murale par des cloisons vitrées coulissantes.

- La CRMS souhaiterait pouvoir effectuer une visite du bien – et si possible des autres maisons de l'ensemble – d'une part afin d'évaluer l'état actuel de la maison, son intérêt et l'impact concret du projet sur celle-ci et d'autre part afin d'enrichir la connaissance globale de l'ensemble protégé. Une extension de la protection actuelle pourrait éventuellement être envisagée si la qualité du bien le justifie et si la propriétaire le souhaite afin de lui donner les moyens d'intervenir de la manière la plus appropriée dans cette habitation exceptionnelle.

- L'aménagement des abords est à revoir en fonction d'un plus grand souci de cohérence globale et de respect de la notion d'ensemble.

Contexte et demande

L'habitation située au n°15 de l'avenue des Taillis est sauvegardée pour ses façades et toitures, comme ensemble avec les n°7, 9, 11-13 de la même avenue par arrêté du 05/02/1998. L'ensemble se compose en réalité de 5 habitations comprises dans deux imposantes constructions juxtaposées (une villa triple et une villa double), de type cottage Art nouveau dues à l'architecte William Jelley.

Petit fils d'un menuisier anglais, l'architecte qui était aussi peintre, sculpteur et poète, est l'auteur d'une dizaine de maisons bruxelloises aux façades très originales. Les deux villas sauvegardées de l'avenue des Taillis sont les plus remarquables et offrent un exemple d'architecture pittoresque tout à fait exceptionnelle.

Les trois habitations comprises dans la villa de gauche appartiennent à la même propriétaire et leur individualité, initialement très claire, a été gommée au fil du temps. Certaines entités se croisent et les unités d'habitation sont aujourd'hui entremêlées. C'est le cas du n°15, situé à l'extrémité gauche de la villa et qui communique avec le n°13 par le biais d'une baie percée dans le mitoyen au niveau du rez-de-chaussée.

La présente demande vise à la fois à rendre son individualité à cette habitation et à la réaménager en logement unifamilial tout en la rendant plus conforme aux souhaits de ses occupants.

Ainsi, le rez-de-chaussée actuellement occupé en bureau pour la maison voisine redevient l'ensemble séjour/salle-à-manger/cuisine d'origine (la baie percée dans le mitoyen à ce niveau est refermée) ; le 1^{er} étage occupé par les fonctions précitées réintègre sa fonction chambre/salle de bains/dressing ; les étages supérieurs sont réorganisés de manière à accueillir les chambres des trois enfants.

La CRMS ne peut qu'encourager ce parti.

Cette réorganisation des fonctions s'accompagne toutefois d'interventions intérieures assez importantes telles que :

- La démolition du mur latéral de la pièce arrière du rez-de-chaussée, le percement d'une grande baie dans son mur arrière (actuellement aveugle) et le remplacement de la véranda des années 70 qui lui est contiguë par une extension en dur afin de créer un nouvel espace cuisine,
- La suppression, à tous les étages, de la paroi de la cage d'escalier et son remplacement par des parois coulissantes en bois de méranti et vitrage clair,
- L'extension de l'escalier vers les combles pour accéder à la nouvelle chambre d'enfant aménagée à ce niveau (en remplacement de la mezzanine existante). Elle s'accompagnerait de la création d'une large lucarne en toiture pour assurer un dégagement suffisant à l'utilisation de l'escalier et du percement d'une nouvelle baie en façade arrière destinée à éclairer ce dernier ;
- Le remplacement de parois murales par de nouvelles cloisons disposées en biais, avec portes coulissantes.

Concernant les abords, une terrasse avec structure métallique laquée blanche, débordant latéralement, est prévue en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée ainsi qu'une nouvelle terrasse sur la toiture de la nouvelle cuisine.

Concernant les abords de l'habitation côté rue, le projet prévoit de les sécuriser et de les privatiser davantage en aménageant un talus et en installant un grillage métallique laqué blanc le long du jardin à rue et du garage afin de clôturer la propriété.

Projet d'avis

La Commission se réjouit de l'effort de la propriétaire de vouloir revaloriser son bien et réindividualiser les unités d'habitation comprises dans cette villa et elle l'encourage dans ce sens. Elle n'est pas opposée à la réalisation d'éventuelles transformations car l'architecture pittoresque qui caractérise la villa s'y prête assez bien. Comme déjà énoncé en tête de l'avis, elle regrette que le projet n'ait pas été discuté avant introduction de la demande de permis unique car cela aurait permis de préciser et amender les aspects suivants :

Options d'interventions à adapter en fonction d'une meilleure connaissance du bien

Il apparaît, à la lecture du dossier, que la connaissance du bâti reste, à ce stade de l'avis conforme, trop superficielle que pour pouvoir approuver les interventions proposées par le présent projet, surtout en ce qui concerne les transformations prévues au rez-de-chaussée arrière.

Une meilleure connaissance de la situation d'origine du bâti devrait permettre de vérifier que les options d'intervention retenues ne dénaturent pas le bien et n'altèrent pas la cohérence d'ensemble des cinq habitations qui sont précisément sauvegardées pour leur qualité d'ensemble.

Si, comme mentionné dans le dossier, les recherches en archives, au cadastre et auprès de la propriétaire concernant le n°15 n'ont pu permettre d'acquérir une meilleure connaissance de l'aspect initial de la façade arrière de cette habitation, l'extension des recherches et de l'étude aux 4 autres maisons – qui devaient logiquement présenter des similitudes au niveau de leur conception et de leurs aménagements d'origine – pourrait probablement permettre d'en avoir une idée plus précise. Un examen du bâti lui-même (voire du bâti des 4 autres maisons) devrait être effectuée en complément pour confirmer matériellement les connaissances ou suppositions acquises par d'autres biais.

- La future cuisine comportait-elle initialement une baie vers l'arrière (comme c'est le cas en cave) ?
- La grande pièce en façade arrière était-elle ouverte sur le jardin à l'origine (terrasse couverte par exemple) ou fermée par une façade ? Quel était son aspect ?

La CRMS ne demande pas de reproduire aujourd'hui les dispositifs d'origine mais elle souhaite qu'une bonne connaissance de l'évolution du bâti éclaire et enrichisse les interventions projetées en réponse au programme actuel.

Ce n'est qu'avec l'éclairage du résultat de ces nouvelles recherches que la pertinence des interventions prévues sur cette partie de la maison pourra être évaluée ou que les transformations prévues pourront être adéquatement adaptées.

1. Projet à adapter en fonction de l'intérêt patrimonial du bien et du vocabulaire architectural qui le caractérise

La Commission constate que plusieurs interventions prévues, qu'elles concernent ou non des parties protégées, ne sont pas acceptables car elles sont trop radicales ou parce qu'elles relèvent d'une expression qui est totalement étrangère au vocabulaire pittoresque qui caractérise le reste de la villa. C'est notamment le cas des interventions liées à l'aménagement de la nouvelle chambre sous combles à savoir la nouvelle baie de fenêtre dans la façade arrière et la grande lucarne prévue dans la toiture. L'expression de ces deux éléments n'est pas adéquate et cet aménagement devrait être globalement réétudié de manière à s'intégrer plus harmonieusement dans la maison.

La « dématérialisation » de la cage d'escalier, via le remplacement, à chaque étage, de la paroi murale par des baies vitrées coulissantes est également une transformation à décourager absolument car elle est particulièrement dénaturante pour la maison et s'avère lourde de conséquences sur le plan structurel (et financier).

L'impact au niveau des décors et finitions d'origine éventuellement conservés est impossible à évaluer faute de documentation suffisante. Il en va de même des parois murales remplacées par les cloisons en biais avec portes coulissantes. Les portes existantes sont-elles de qualité ? Ces interventions ont-elles un impact sur d'éventuelles finitions d'origine intéressantes ?

Il est vrai qu'actuellement seules les façades et toitures de cette habitation sont sauvegardées. Ce sont les seuls éléments documentés par le projet. Aucune illustration de l'intérieur n'est fournie.

Compte tenu de la qualité exceptionnelle de la maison, la CRMS estime toutefois que le projet devrait favoriser une prise en compte globale de ses qualités, même en ce qui concerne les parties non protégées, de manière à préserver les caractéristiques les plus significatives de la maison: volumes, cage d'escalier, etc.

Une visite des lieux, dans les meilleurs délais, en présence de la DMS et de la CRMS devrait être organisée afin de pouvoir évaluer, sur pièce, l'état actuel de la maison, son intérêt et l'impact concret du projet sur celle-ci. Une protection légale plus étendue ou la conversion de la sauvegarde en classement des parties actuellement protégées pourrait éventuellement être proposée afin de donner à la propriétaire les moyens d'intervenir de manière plus adaptée et plus qualitative sur son bien (subsidés pour travaux et pour études préalables). Les matériaux utilisés devraient notamment présenter une qualité plus adaptée à la valeur de la maison que ceux qui sont actuellement proposés (éviter le merranti et favoriser les essences de bois de qualité par exemple).

La visite gagnerait à englober les 3 habitations contiguës de la villa (n°11, 13, 15) qui appartiennent à la même propriétaire – voire si possible les deux habitations de la seconde villa (n°7 et 9) – afin de mieux connaître la disposition intérieure, l'état de conservation et l'intérêt de chacune de ces habitations et de vérifier l'opportunité ou non d'éventuellement en augmenter la protection légale.

2. Interventions au niveau des abords de la villa

La reproduction de l'ancienne carte postale illustrant la rue du Pont (devenue avenue des Taillis depuis) montre que les 5 maisons disposaient initialement, à rue, d'un muret avec piliers carrés et grilles tout le long des 5 propriétés, ce qui renforçait encore davantage la perception d'ensemble des deux villas.

Cet murets ont malheureusement en grande partie disparu aujourd'hui (le portique en bois du n°11 subsiste et est sauvegardé) et ont été remplacés au n°15 en 1954 par des petit murs de qualité fort médiocre que le projet prévoit de remplacer par un grillage en métal laqué blanc et l'aménagement d'un talus du côté gauche. Les n°11 et 13, sont, quant à eux, actuellement longés d'un muret composé d'un cadre en briques avec remplissage de moellons, surmonté d'un petit grillage de très belle qualité. Le n°11 possède toujours son portique d'entrée qui est sauvegardé.

Ici encore, la Commission regrette le manque de prise en compte globale de l'ensemble des habitations par le projet et l'absence de continuité recherchée entre l'aménagement proposé aux abords du n°15 et ce qui existe aux maisons voisines. Elle demande de réétudier cet aspect du projet de manière à trouver une solution qui emprunte ici encore au vocabulaire pittoresque et qui permette un raccord harmonieux et cohérent avec le muret voisin.

Une même réflexion d'ensemble devrait être menée au niveau des terrasses arrière.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, nos sincères salutations.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : I. Segura, M. Kreutz, Ph. Piéreuse, M. Van Haelen
- A.A.T.L. – D.U. : F. Stévenne
- Concertation de la Commune de Watermael-Boitsfort