

Monsieur Tristan ROBERTI
Echevin de l'Urbanisme
Maison communale de Watermael-Boitsfort
Place Antoine Gilson, 1
B – 1170 BRUXELLES

V/Réf. : URB/5600
N/Réf. : AVL/KD/WMB-2.186/s.560
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 28 octobre 2014.

Monsieur l'Echevin,

Concerne : WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue de Tercoigne, 38 (arch. L. FRANÇOIS).
Extension de la maison.
Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS.

En réponse à votre demande du 25 septembre 2014, reçue le 1^{er} octobre, nous vous communiquons *l'avis défavorable* émis par notre Assemblée en sa séance du 22 octobre 2014.

La CRMS se prononce défavorablement sur ce projet de transformation lourde qui est pénalisant non seulement pour l'authenticité de la maison mais aussi pour la cohérence de l'ensemble formé par les trois maisons construites par Lucien François avenue de Tercoigne et pour l'aspect paysager de l'avenue.

La maison édictée par Lucien François en 1928 est implantée en retrait d'alignement et juchée en surplomb de la rue de Tercoigne, elle-même en forte pente. On y accède par un petit chemin oblique, perdu dans la végétation d'une butte parsemée de pierres de sable et de rocailles, plantée de buissons et d'arbustes aux essences et coloris variés. Elle est voisine de deux autres maisons de Lucien François, dont sa maison personnelle, et forme avec ces dernières un ensemble cohérent, qui se caractérise par la régularité des gabarits et la continuité du muret de soutènement en briques et moellons, ponctué de pilastres, situé sur l'alignement.

La façade avant d'origine de la maison a été conservée, contrairement à la façade arrière. En retrait latéralement et à hauteur de la façade arrière, se situe un grand chêne rouge, au tronc très imposant (3 m de diamètre).

La maison elle-même est de dimensions assez modestes. Elle a perdu pas mal de son caractère à l'intérieur (suite au décapage total des parois intérieures et à l'enlèvement de toutes les finitions à l'exception de l'escalier et d'une cheminée d'angle) mais elle se singularise par un jeu de fenêtres d'angle.

Le projet répond à un ambitieux programme de rénovation et d'isolation qui vise à quasiment doubler l'emprise au sol de la maison et à atteindre le standard passif. Il est prévu de tailler un garage dans la butte et de construire deux extensions importantes : une latérale et une à l'arrière. L'extension latérale est implantée en retrait de la façade avant pour préserver partiellement les fenêtres d'angles mais le programme et les extensions sont hors d'échelle et ne permettront pas de préserver le caractère pittoresque du jardin ni, plus largement, celui de l'environnement.

En effet,

- le garage est très invasif et constitue un des aspects les plus préjudiciables du projet. Son accès exige de supprimer :
 - o une grande partie de la butte ;
 - o le jardinet avant qui participe de l'intérêt paysager de la rue ;
 - o le muret rythmé par des pilastres qui relie cette maison aux deux autres du même architecte et souligne la cohérence de l'ensemble.
- L'extension latérale sera dommageable à la fois pour l'arbre qui est très proche (un recul de 2 m au moins du tronc est nécessaire pour les travaux en sous-sol) mais également pour la zone végétalisée qui maintient une distance de voisinage. Cet aspect sera d'autant plus difficile à maîtriser que cette zone exigüe est en forte pente, comme la rue, et que les travaux vont encore accentuer les différences de niveaux.
- Enfin, le système d'isolation extérieure (épaisseur 20 à 30 cm) recouvert d'enduit ainsi que les nouveaux châssis bois-alu (triple vitrage) pour obtenir le standard passif vont complètement modifier l'aspect « années 30 » si caractéristique de la maison.

Conclusion

La CRMS regrette que cette petite maison de Lucien François ait été achetée dans l'objectif d'en faire une vaste habitation. Par conséquent, elle recommande de réduire de manière conséquente l'ambition de ce projet très pénalisant pour le contexte paysager de l'avenue, pour la valeur d'ensemble des trois maisons de Lucien François et pour le caractère de l'immeuble qui deviendra méconnaissable.

Le programme est manifestement hors d'échelle par rapport aux potentialités de cette construction modeste. Seule l'extension arrière pourrait être autorisée à condition que toutes les précautions soient prises pour veiller à la conservation de l'arbre, de la butte et des murets. Dans ces conditions, il faudra renoncer à l'utilisation des engins de chantier (et travailler à la brouette). Une finition extrêmement soignée de la façade avant sera à étudier pour en préserver au moins partiellement l'authenticité.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : - B.D.U. – D.M.S. : Mme M. Kreutz ;
- B.D.U. – D.U.
- Mme I. Vanden Eynde, architecte communale