

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

V/Réf : URB/5629 (corr. Mme P. de Clippele)
N/Réf : AA/KD/WMB-2.200/s.596
Annexe : 1 dossier

Bruxelles,

Monsieur l'Echevin,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Rue des Trois Tilleuls, 5.
Transformation d'une villa. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.

En réponse à votre lettre du 14/11/16, reçue le 18/11/16, nous vous communiquons *les remarques* émises par notre Assemblée en sa séance de la CRMS du 30/11/16.

La demande vise la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale datant du XVIII^e siècle en vue d'accueillir une habitation familiale et un cabinet médical. Le bien figure à l'inventaire du patrimoine de la Commune et est repris en ZICHEE. Il est également compris dans le PPAS « Zone 4 Souverain Ouest ».

Description

La maison est présentée dans le dossier comme une villa de caractère du XVIII^e siècle. Il semblerait plutôt que son aspect actuel soit le résultat d'une transformation importante (suivant un permis de bâtir de 1909) d'un bâtiment plus ancien, plus modeste. Le plan de Ferraris semble indiquer la présence d'un bâtiment d'un gabarit comparable à la fin du XVIII^e siècle, mais la datation du noyau ancien transformé au début du XX^e siècle reste à préciser. L'implantation du bâtiment, en recul et hors alignement par rapport au tracé de la rue des Trois Tilleuls, pourrait confirmer l'ancienneté du noyau d'origine. Une étude de l'histoire du bâtiment pourrait confirmer ces hypothèses.

Le bien est composé de deux corps de bâtiment principaux : un volume sous toiture en bâtière implanté légèrement en oblique par rapport à l'axe de la rue des Trois Tilleuls et un second volume (plus récent ?) sous toiture en bâtière perpendiculaire à l'axe du bâtiment avant. Une petite annexe, identifiée dans le dossier comme un ancien lavoir, se greffe sur l'angle nord-est du bâtiment arrière, tandis qu'une véranda, peu qualitative, a été construite (sans permis d'urbanisme) côté jardin.

La porte d'entrée et le perron donnant vers la rue des Trois Tilleuls (façade sud-ouest) font partie des transformations autorisées par le permis de 1909. Le bâtiment possède deux autres portes d'entrée, respectivement dans les façades sud-est et nord-ouest. La porte située en façade nord-ouest semble correspondre à l'ancienne entrée principale. Les façades du bâtiment sont enduites et peintes en blanc. Le décor mouluré de la façade à rue appartient aux transformations reprises dans le permis de 1909. L'enduit avec faux-joints des façades latérales et arrière date probablement de cette même phase de transformation. Cet enduit n'était probablement pas peint à l'origine.

Projet

Le programme comprend la création d'un cabinet médical et une maison unifamiliale comprenant, outre les pièces de vie, quatre chambres, deux salles de bain et une salle de douche. L'aménagement des combles est prévu.

La réponse au programme motive l'extension de la maison actuelle par la construction de deux annexes contemporaines, bardées de bois, et la création d'une large lucarne au niveau des combles. Les toitures plates seraient végétalisées. Le projet déroge à deux dispositions du PPAS (constructions d'annexes et d'une lucarne de plus d'1,6 m de largeur).

Avis de la CRMS

En léger retrait de la façade principale, l'annexe latérale (futur cabinet médical) serait accolée à la façade sud-est dans l'espace résiduel situé entre le bâtiment existant et le mur pignon de l'immeuble voisin situé au n°3. Elle s'élèverait, en partie, sur deux niveaux. La construction de cette annexe suppose l'abattage de plusieurs noisetiers qui se sont développés spontanément près du pignon mitoyen. L'accès indépendant au cabinet médical se ferait via un passage étroit maintenu entre l'annexe et ce pignon. ***La CRMS souscrit au principe de l'extension latérale et de l'expression contemporaine proposée puisqu'elle ne porte pas atteinte à la lecture du bâtiment existant et s'en différencie dans son expression architecturale. Elle attire l'attention sur la nécessité de maintenir un espace suffisant le long du pignon pour permettre aux voisins une isolation de leur mitoyen.***

En façade arrière, la véranda actuelle serait démolie ainsi que le petit volume de l'ancien « lavoir » pour être remplacée par une nouvelle annexe vitrée (salle à manger d'un niveau). ***Pour les mêmes raisons qu'évoquées ci-dessus, la CRMS n'émet pas d'objection à la construction de cette annexe. Elle encourage toutefois à l'aménager de sorte que le petit volume dit du « lavoir » puisse être maintenu car il contribue à la conservation du caractère « pittoresque » de la maison.***

Dans un souci de cohérence architecturale du bien pour ce qui concerne la partie ancienne, les nouveaux percements envisagés dans les façades latérale et arrière devraient être sensiblement réduits et adaptés à la typologie vernaculaire du bâtiment : divisions, rythme, couleurs, etc.

Les dimensions de la lucarne devraient être revues à la baisse et se conformer aux prescriptions urbanistiques en vigueur afin de réduire son aspect massif et minimiser son impact visuel sur le volume existant.

Enfin, la CRMS encourage le demandeur dans sa volonté affirmée de conserver les éléments de décors intérieurs remarquables présents au rez-de-chaussée de la maison : plafond et cheminée de la pièce avant, plafond et carreaux de ciment de la salle à manger, etc... Elle demande également d'envisager le maintien de la cage d'escalier car elle témoigne encore de la distribution du noyau d'origine de la maison.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : B.D.U. – D.M.S. : Mme Michèle Kreutz ; B.D.U. – D.U.