



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2328-0033/14/2021-006 PU (corr. DPC : C. Criquillon)

Réf. CRMS : AA/ WMB20014_679_PREA_MaisoncommunaleBoitsfort

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 08/10/2021

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT - Place Gilson, 1 – Maison communale - Aménagement des sous-sols, d'un accès PMR et des combles

Deuxième Avis de principe de la CRMS

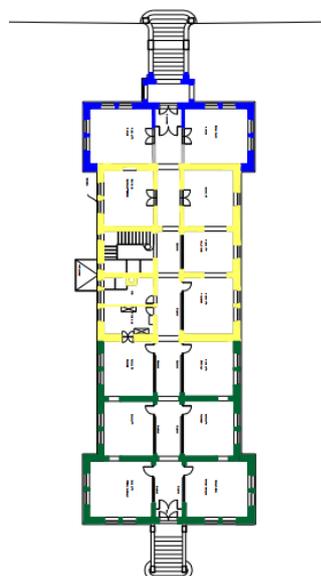
Monsieur le Directeur,

En réponse à votre demande du 02/09/2021, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 29/09/2021.

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12/09/1996 classe comme monument certaines parties de la maison communale de Watermael-Boitsfort, à savoir les façades, toiture, couloir du rez-de-chaussée avec guichets (y compris le sas d'entrée et la face arrière des cloisons-guichets côté bureaux), cage d'escalier avec vitrail (y compris les appliques du rez-de-chaussée et le plafonnier), couloir du premier étage (y compris la face arrière des cloisons-guichets), le cabinet du Bourgmestre et la salle du Conseil (mobilier compris).

- 1844 : Bâtiment initial construit par la famille Le Hardy de Beaulieu
- 1905 : Ajout de l'avant-corps néo-classique par E. Blérot
- 1930-32 : Extension et ajout de l'avant-corps par A. Cullus



Historique et description du bien

Cette villa devenue hôtel communal de Watermael-Boitsfort, fut construite en 1845 pour la famille Le Hardy de Beaulieu. Ce n'est qu'en 1866 que le bâtiment acheté par la commune est aménagé en maison communale. En 1905, la maison d'esprit néoclassique est dotée d'un avant-corps néoclassique teinté d'Art nouveau par Ernest Blérot qui modifia également le corps central. En 1932, des travaux d'agrandissement sont exécutés par l'architecte Arthur Cullus qui ajoute un corps arrière (entrée officielle) dans le style du bâtiment qui préexistait. Les façades sont ajourées de nombreuses fenêtres cintrées jumelées. Par cette dernière opération, et malgré quelques interventions plus tardives comme les WC publics accolés à la façade latérale dans les années '70, le bâtiment a trouvé son allure définitive et l'a conservée depuis.

Les façades du bâtiment sont en briques revêtues d'un parement imitant la pierre blanche sur un soubassement en pierre bleue. La façade principale est accentuée par un imposant escalier en pierre bleue s'élargissant dans le bas et aboutissant à un porche à piliers couronnés d'un balcon. Les portes d'entrées aux deux extrémités du bâtiment sont ornées de vitraux tandis que l'escalier monumental intérieur doté de ferronneries et d'un vitrail Art nouveau. L'intérieur a conservé l'essentiel de ses dispositifs d'époque.

1/6

Historique de la demande

Le projet a déjà fait l'objet de plusieurs consultations préalables auprès de la CRMS dont un dernier avis de principe (AA/ WMB20014_673_PREA_MaisoncommunaleBoitsfort) formulé par la CRMS lors de sa séance du 12 mai 2021, lequel retrace l'historique du dossier depuis 2002. Celui-ci a été sollicité par l'administration communale de Boitsfort pour proposer une nouvelle mouture de projet d'aménagement d'un accès PMR au bâtiment avec installation d'un ascenseur intérieur desservant tous les niveaux. Dans le même temps, afin de répondre à ses besoins en espaces de travail, elle a fait une proposition de réaménagement du niveau sous combles et de réagencement de l'ancien logement du concierge situé au sous-sol en espaces de bureaux. Par ailleurs, le bâtiment présentant des fissures au niveau de ses façades, une étude a été commandée en vue de diagnostiquer le problème et de pouvoir y remédier dans la foulée du futur chantier.

En synthèse, la CRMS a formulé différentes remarques et recommandations sur ce nouveau projet que l'on peut résumer comme suit (pour le détail : AA/ WMB20014_673_PREA_MaisoncommunaleBoitsfort):

Concernant l'accès PMR et l'ascenseur intérieur

La CRMS a rendu un avis favorable sur le principe mais n'a pas souscrit à l'introduction de deux nouvelles baies d'entrée de facture contemporaine (châssis acier) sous l'escalier monumental menant au perron d'entrée de la maison communale et qui s'assortiraient inévitablement de dispositifs visibles d'ouverture automatique, etc. La CRMS demandait de poursuivre la réflexion pour une formule davantage en accord avec la typologie cohérente de l'enveloppe classée remarquablement conservée et proposait d'étudier une solution qui consisterait à laisser libres les baies d'accès sous l'escalier et à se limiter à une paroi + porte d'accès à aménager à l'intérieur du sas d'entrée, dans le plan de la façade, de manière à créer une sorte de porche ouvert sous le perron, équipé éventuellement de grilles à fermer la nuit pour des raisons de sécurité. En ce qui concerne la modification du trottoir permettant de donner accès de plein pied depuis l'espace public aux nouvelles portes d'accès, elle recommandait de le faire de la manière la plus circonscrite possible afin de ne pas altérer le concept de socle supportant l'édifice qui se dégage grâce au trottoir périphérique actuel et qui contribue à la mise en valeur du bâtiment.

Occupation des combles, percement de la toiture et sortie de secours

Non opposée au principe d'occuper les combles, la CRMS avait demandé de réétudier le projet de manière à ce qu'il soit moins impactant au niveau des interventions en toiture, particulièrement en ce qui concerne la verrière zénithale, la terrasse et les panneaux photovoltaïques. Elle a demandé d'étudier la possibilité de réduire les prises de jour en toiture et aussi de mieux documenter les verrières basses qui ont intégré la toiture dans les années 1930 et qui justifient le sol en dalles de verre qui se trouve au grenier et qui éclaire en second jour le couloir du 1^{er} étage de la maison communale. Elle demandait enfin d'évaluer d'autres options moins invasives et dénaturantes de sortie de secours permettant de répondre aux exigences du SIAMU.

Suite à cet avis de principe, une réunion sur place a eu lieu en date du 25/06/2021 en présence de représentants de la CRMS, de la DPC, de l'auteur de projet et de l'administration communale en vue de voir comment réorienter positivement le projet.

La nouvelle mouture du projet qui fait l'objet du présent rapport vise à répondre aux principales remarques et recommandations formulées dans l'avis de principe de la CRMS de mai 2021 concernant l'accès sous l'escalier d'entrée et l'occupation des combles tout en prenant en compte les échanges qui ont eu lieu lors de cette réunion de fin juin.

Analyse de la demande

ACCÈS PMR DEPUIS L'ESPACE PUBLIC ET INSTALLATION D'UN ASCENSEUR INTÉRIEUR

Nouvelle proposition

Au lieu de remplacer la porte en bois existante du flanc gauche et la baie de fenêtre du flanc droit de l'escalier menant au perron d'entrée de la maison communale, par des portes vitrées de facture contemporaine, il est proposé de maintenir la situation existante en l'adaptant légèrement via les interventions suivantes :

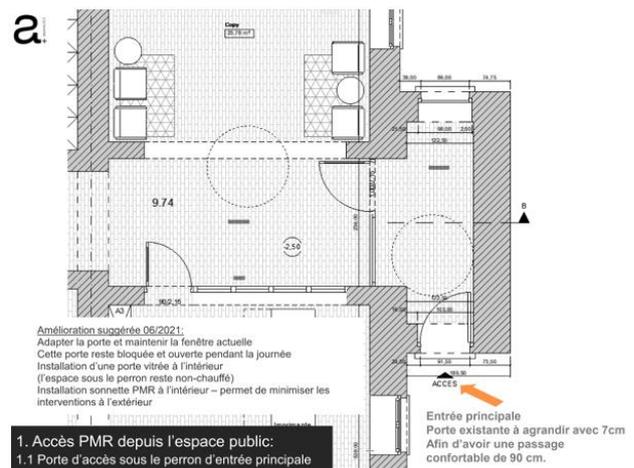
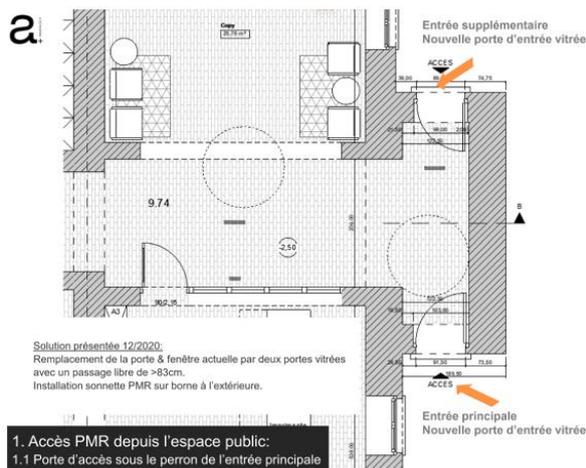


- conserver la porte en bois existante en l'adaptant légèrement afin d'avoir le passage minimum nécessaire de 90 cm pour les PMR ; la maintenir en position ouverte pendant les heures d'ouverture de la maison communale de manière à ce que l'espace sous le perron soit utilisé comme un sas d'accès ventilé non chauffé ;
- maintenir la fenêtre existante sur le côté opposé ;
- installer une paroi vitrée intérieure assurant la fermeture du sous-sol, dotée d'une porte vitrée donnant accès aux PMR, ouvrable via une sonnette à aménager à l'intérieur



Mai 2021

Septembre 2021



Extraits du dossier compilés et annotés par la CRMS

A noter qu'une petite marche de 15 cm de hauteur précède actuellement la porte d'entrée au sous-sol et qu'il conviendra donc d'adapter la zone périphérique en pente douce sur une superficie d'environ 2m² de manière à pouvoir franchir ce nouvel accès PMR de plein pied. Un petit avaloir est prévu pour récolter les eaux qui s'écouleront vers la porte via la pente douce.

Avis

La CRMS souscrit avec enthousiasme à cette nouvelle proposition soucieuse d'une conservation maximale de la situation existante et donc très respectueuse du patrimoine tout en étant fonctionnelle. Les détails d'exécution concernant l'adaptation de la porte ainsi que le réaménagement des sols du sas et du trottoir en périphérie de cette entrée située en contrebas devront être adéquatement étudiés et fournis dans la demande de permis unique. Celle-ci devra se faire de la manière la plus circonscrite possible de manière à ne pas altérer le concept de socle supportant l'édifice qui se dégage grâce au trottoir périphérique actuel et qui contribue à la mise en valeur du bâtiment. Cette intervention devra faire l'objet d'une analyse fine. Pour ce qui concerne l'installation de l'ascenseur, son implantation est finement choisie et la CRMS y souscrit. Bien que l'escalier qui doit être déposé dans cette solution soit de belle facture, il ne revêt toutefois pas un caractère exceptionnel, et l'implantation proposée permet de conserver les toilettes d'origine présentant un intérêt patrimonial intrinsèque. Le projet peut maintenant s'affiner dans les détails pour garantir l'intention d'une intégration harmonieuse et fine. L'intégration photo illustre cette ambition mais il s'agit maintenant d'en étudier les détails et la matérialisation en y intégrant l'ensemble des dispositifs nécessaires (bouton d'appel, signalétique...).

AMÉNAGEMENT DES COMBLES EN BUREAUX

Nouvelle proposition

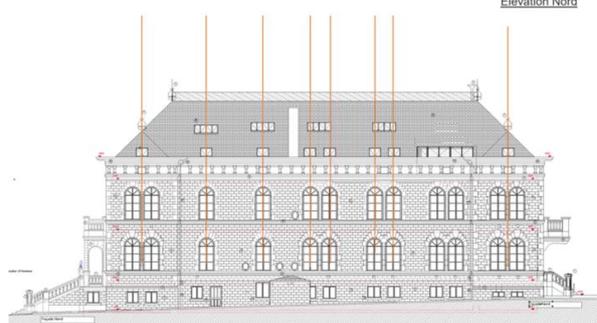
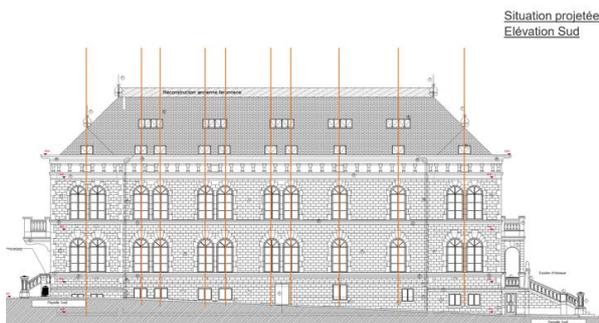
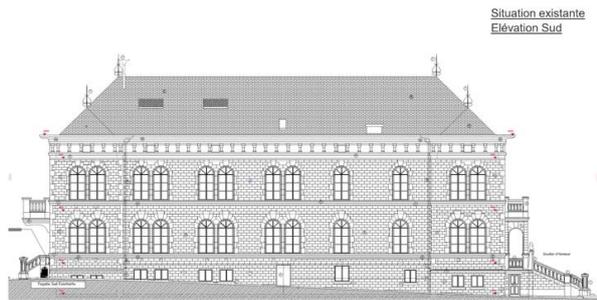
Afin de répondre aux remarques et recommandations de la CRMS, la nouvelle mouture du projet prévoit une révision à la baisse des interventions en toiture avec :

- la suppression de la verrière zénithale (ainsi que des panneaux photovoltaïques qui étaient proposés en option) ;
- l'implantation de fenêtres de toit en moindre quantité (tenant compte des normes prescrites par le RRU), en alignement avec les fenêtres des façades et en remplacement des lanterneaux existants datant des années 30, dans l'emprise de ceux-ci ;
- la réduction de l'impact de la terrasse d'évacuation, avec maintien d'une plus grande portion de toiture en surplomb pour la dissimuler davantage ;

Il est en outre proposé de restituer l'ancienne ferronnerie qui ornait anciennement, sur toute sa longueur, le faîte de la toiture en vue de valoriser cette dernière.



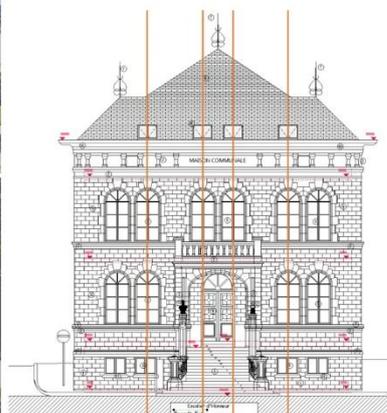
Extraits du dossier compilés et annotés par la CRMS



Extraits du dossier compilés et annotés par la CRMS

Avis

La CRMS salue l'évolution positive du projet en toiture, moins dénaturante et plus respectueuse du patrimoine. Elle se réjouit également que le projet intègre la restauration du sol en dalles de verre sur le plancher des combles et la restitution de la faîtière décorative disparue.



Si elle souscrit aux nouveaux percements sur les versants latéraux, dans la logique des anciennes verrières des années '30 et pour autant que les nouvelles fenêtres de toit adoptent - comme prévu dans le dossier - une facture de type traditionnelle, elle n'est cependant pas favorable aux percements projetés sur les façades courtes situées des côtés de l'avenue Delleur et de l'Avenue Georges Benoit. En effet, ces façades bénéficient d'une forte visibilité, notamment du fait des abords ouverts et des reliefs (pente Avenue Georges benoit) mais elles sont aussi les façades principales, qui accueillent les entrées et qui sont les plus ouvragées.

Extraits du dossier compilés et annotés par la CRMS

S'agissant de la terrasse d'évacuation, la CRMS n'est pas opposée au principe mais juge que la proposition actuelle est encore visuellement trop présente, notamment de nuit, vu l'emprise de la terrasse et vu la présence de larges baies vitrées sur ses 3 côtés. La CRMS demande que cette terrasse soit strictement réservée aux nécessités d'évacuation et qu'elle ne soit en aucun cas dédiée aussi à un usage d'agrément. Le quartier de la maison communale propose un environnement extérieur de qualité pour rencontrer ce besoin, directement au pied du bâtiment. Elle demande dès lors de poursuivre l'étude du projet sur ce volet et d'examiner une solution dont l'emprise et les ouvertures (portes) seraient minimales et répondrait stricto sensu aux normes SIAMU. Elle demande de ne pas recourir à des baies vitrées mais à des portes pleines et d'une teinte sombre (couleur ardoise) pour se fondre au maximum dans la toiture et dès lors, être le moins visible possible dans le paysage urbain,

de jour comme de nuit. Ce volet du projet n'est pas encore pleinement abouti et la CRMS ne peut y souscrire sous sa forme actuelle.

Pour la faîtière décorative de couronnement, l'option est très enthousiasmante. Le projet devra se baser sur une analyse des photos et documents d'archives disponibles et/ou sur les éléments éventuellement encore en place. Cette analyse devra être jointe à la future demande de permis unique. Une attention particulière sera accordée au dessin, aux proportions, à la matière et à la mise en œuvre de cet élément qui devra être le plus proche possible de la situation visible sur les photos d'époque.

NB : la nouvelle proposition d'implantation des baies de toiture est avancée sous condition d'être avalisée par une étude d'éclairage. La CRMS espère que cette dernière pourra confirmer la possibilité d'occuper les combles sur bases des intentions actuelles tenant compte des remarques formulées par la CRMS. S'agissant d'un bâtiment classé, la prise en compte de la dimension patrimoniale est évidemment essentielle et la CRMS espère que les ambitions programmatiques pourront trouver leur place dans le respect du patrimoine.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. à : cricquillon@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ;
cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ;