

**COMMUNE DE WATERMAEL-
BOITSFORT**
Service de l'Urbanisme
Place Antoine Gilson, 1
1170 BRUXELLES

V/Réf : urb/3315 (contact : Mme I. Vanden Eynde)
N/Réf. : AVL/ah/WBM-2.44/s556
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur, Madame,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue Wiener, 18. Couvent de Religieuses de l'Eucharistie – Maison du directeur. Demande de permis d'urbanisme portant sur l'extension et sur la transformation du bien en une maison unifamiliale.

En réponse à votre courrier du 28 mai 2014 sous référence, réceptionné le 2 juin, nous vous communiquons les remarques formulées par notre Assemblée en sa séance du 25 juin 2014, concernant l'objet susmentionné.

La demande vise la rénovation lourde et l'extension et la maison située 18 avenue Wiener appartenant au couvent des Religieuses de l'Eucharistie, et sa transformation en maison unifamiliale. Elle est située à proximité directe de la maison de repos Sainte-Anne établie sur le site et est comprise dans la zone de protection du jardin classé qui s'étend à l'arrière de l'ensemble conventuel. Connue sous le nom de « maison du directeur », cette villa a été réalisée pendant la deuxième moitié du XIXe siècle comme maison de fonction liée à la maison de repos. Il s'agit d'une maison 'trois façades' de style néoclassique. Le rez-de-chaussée surélevé est accessible par le petit portique latéral implanté du côté droit (vu depuis la rue) et précédé de cinq marches. Du côté latéral opposé, la quatrième façade a gardé l'aspect d'un pignon d'attente, la construction ayant plus que probablement été conçue en vue d'être augmentée d'un volume symétrique. Celui-ci ne s'est jamais réalisé mais des extensions basses ont été ajoutées de part et d'autre des parties originelles.

Avis sur le projet de rénovation et d'extension

La CRMS encourage la rénovation et l'extension du bien – resté inoccupé depuis quelques années. Elle ne s'oppose pas à l'extension de la maison et au dédoublement de son volume puisque ceci répond à la configuration envisagée originellement. Cependant, sous sa forme

actuelle, le projet n'est pas pertinent sur le plan patrimonial et architectural. Il soulève également des questions sur le plan urbanistique.

Le terrain en question est compris dans le périmètre du PPAS Wiener (AG 13/01/2011). Il est inscrit en zone d'habitat en ordre groupé destinée à accueillir au minimum deux habitations attenantes (prescription 4.1 et 4.2). Le PPAS stipule que « toute nouvelle construction contiguë à la maison du directeur doit avoir un gabarit identique, afin de privilégier l'aspect patrimonial de cette maison ». Celle-ci y figure comme une construction « étoilée », indiquant des biens à valeur patrimoniale à conserver et/ou à restaurer. Pour cette catégorie de biens la prescription 2.6 du PPAS prescrit le maintien des châssis d'origine ou leur remplacement à l'identique.

Le projet ne répond à aucune des prescriptions du PPAS.

Il revient à la Commune de veiller à l'application du PPAS pour ce qui concerne l'affectation des lieux (ici, la maison est unifamiliale au lieu de deux habitations attenantes). Indépendamment de cet aspect urbanistique, pour préserver la valeur patrimoniale de la maison du directeur ainsi que son intérêt par rapport au site du couvent, ***tout projet de restauration devra s'inscrire dans la typologie et respecter les qualités intrinsèques du bâti existant, ce qui n'est pas le cas du projet actuel. La CRMS ne peut donc approuver le projet de transformation et demande de revoir le parti architectural du projet.*** L'organisation du nouveau logement devra être adaptée en fonction d'un plus grand respect des façades existantes. La Commission propose de revoir celles-ci en adoptant l'esprit rationnel de l'architecture existante et d'y intégrer les points suivants:

- conserver la composition de la façade avant et maintenir l'entrée latérale existante très caractéristique (petit portique), pour éviter une nouvelle porte d'entrée et des marches vers l'avant du corps principal (le dessin de la nouvelle porte d'entrée devra de toute façon être amélioré),
- trouver une implantation alternative pour le garage. En effet, son implantation implique la création d'un accès en pente ainsi qu'une importante zone de manœuvre et donc la minéralisation du jardin avant. Ceci dénaturerait les perspectives sur la maison depuis la rue,
- revoir le dessin des façades du nouveau volume dans le respect des éléments existants (proportions et forme des baies),
- éviter la création de grandes lucarnes sur les versants avant de la toiture,
- pour les interventions en façade arrière du volume originel, éviter la grande baie verticale, dont la typologie est totalement en rupture avec le vocabulaire existant,
- améliorer le dessin des nouvelles menuiseries : opter pour des modèles traditionnels et respecter les divisions anciennes.

Ces remarques ne remettent pas l'économie du projet en question et n'impliquent pas de réaliser le nouveau volume comme un pastiche de la maison existante.

Dans ce cadre, il convient aussi de ***réévaluer les objectifs en matière de performance énergétique.*** Il est envisagé de transformer la maison en une construction très basse énergie et de recouvrir l'ensemble des façades d'un isolant rigide de 30 cm d'épaisseur (couche EPS). Ceci rend illusoire toute conservation de l'aspect des façades originelles et la restitution de leur modénature tel que proposé. Ce volet du projet devra être réétudié. Au besoin, ***on recouvrira les façades existantes d'un enduit isolant mince*** pour autant que cette intervention garantisse leur bon maintien dans le temps.

Les abattages d'arbres

Le projet inclut l'abattage de 22 arbres dans le jardin de la propriété, dont certains sont implantés à l'emplacement ou contre les extensions projetées. ***Leur abattage n'appelle pas de remarques.***

Il en est de même des 6 arbres implantés en limite de propriété du côté du n°20. ***En remplacement, on veillera à planter une vraie haie - et à l'entretenir comme telle - à base d'essences indigènes.*** A l'arrière des 6 « sapins » alignés, le plan repère encore 2 autres sujets à abattre. Or, ceux-ci semblent

situés de l'autre côté de la clôture (n°20). Quoiqu'il en soit, leur état et leur intérêt est du même type que les 6 autres et leur abattage serait justifié.

Les 8 thuyas du côté du n°16, ont également poussé fort haut (plus de 6m en tout cas) et ne semblent donc guère récupérables. En outre, sous l'angle de la biodiversité leur intérêt est plus que limité et ils forment en plus un écran très sombre et opaque, qui déborde sur la parcelle voisine. Un autre thuya, plus gros, est présent entre la « haie » et la maison. Sa proximité avec la maison est telle que son abattage paraît inéluctable.

Les autres arbres existants marqués sur le plan, sont un mélange d'essences de hauteur plutôt limitée (2-3 m). Les deux bouleaux et le charme en façade avant de la maison sont fort proches, voire carrément contre la maison pour un des bouleaux et le charme, ce qui justifie leur suppression.

Par contre, la Commission préconise de conserver le bouleau plus en recul.

En ce qui concerne les arbres en limite à rue de la parcelle, la Commission demande de conserver ceux qui peuvent également entrer dans la composition d'une haie et de remplacer les autres par des essences de même type que pour les haies latérales.

De manière plus générale, le projet devra donc être complété d'un projet de jardin de manière à assurer la bonne intégration du terrain dans son environnement et par rapport au site classé voisin. Une attention particulière sera apportée à la restitution, autant que possible, la masse végétale pour conserver le caractère 'boisé' du site, tant à l'avant qu'à l'arrière. Le tracé des nouveaux chemins et la création d'une éventuelle zone de manœuvre à l'avant de la maison devront être abordés dans la même optique.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-Président

c.c. A.A.T.L. / D.M.S. (Mme M. Kreutz) / A.A.T.L. – D.U. (M. Fr. Timmermans)