

**Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale**

**A.A.T.L. – D.U.**

**Monsieur François TIMMERMANS  
Fonctionnaire délégué**

C.C.N. - Rue du Progrès, 80 / bte 1

**B – 1035 BRUXELLES**

Bruxelles, le

Réf DU : 16/PFU/276408  
Réf DMS : 2311-0169/01/2010-051PR  
Réf CRMS : AVL/KD/UCL-3.84 et 2.278/s.492  
Annexe : 1 dossier

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : UCCLE. Chaussée de Waterloo, 1391.

Rénovation et extension de l'immeuble et conservation du magnolia situé devant l'entrée.

**Avis conforme** (*Dossier traité par Mme Fr. Rémy – D.U. et M. B. Galand – D.M.S.*)

En réponse à votre lettre du 13 décembre 2010, en référence, reçue le 14 décembre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 5 janvier 2011, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis conforme favorable sous réserve.

La demande concerne un magnolia de Soulange, inscrit sur la liste de sauvegarde depuis le 11/03/2010. Il s'agit d'un arbre remarquable de la Région de Bruxelles-Capitale qui se situe dans la zone de recul de la propriété sise au n°1391, chaussée de Waterloo, peu avant la forêt de Soignes.

Le projet porte sur la rénovation et l'extension de l'immeuble existant ainsi que sur la construction d'une nouvelle habitation à un étage en intérieur d'îlot. Le rez-de-chaussée de l'immeuble serait agrandi, réaffecté en commerce et plusieurs logements seraient aménagés aux étages et dans l'ancien garage. Un petit volume existant, dit « de liaison » et servant d'accès au garage et aux écuries, serait reconstruit et annexé au commerce.

L'avis conforme de la Commission est sollicité pour les aspects du chantier qui risquent de porter atteinte à la bonne conservation de l'arbre vu sa présence dans la zone d'intervention. Toutefois, vu l'intérêt patrimonial que revêt l'édifice qui date de la fin du XIX<sup>e</sup>/début XX<sup>e</sup> siècle, la Commission formule également une série de remarques sur les transformations lourdes et les extensions projetées.

**1. Avis conforme de la CRMS :**

En janvier 2010, la demande a été introduite à la DU dans le cadre de la procédure du permis unique. A ce stade de la procédure, la DMS avait émis un avis défavorable sur le projet en raison de l'impact des travaux sur la conservation du magnolia protégé et de son système racinaire.

La CRMS, qui n'a pas eu connaissance du projet initial, a été invitée le 23 septembre dernier à participer à une visite sur place en présence des représentants de la DMS, de la Commune, du maître d'ouvrage ainsi que des auteurs de projet. Lors de cette visite, la CRMS a pu mesurer l'ampleur des travaux projetés. En effet, le projet prévoit l'aménagement d'un vaste parking souterrain de 15 emplacements nécessitant la reprise en sous-œuvre de la totalité de l'immeuble existant et la construction en sous-sol d'une grande partie du terrain. Le parking serait accessible depuis une rampe passant sous le bâtiment de liaison qui serait complètement reconstruit.

L'accès piéton à la nouvelle habitation en intérieur d'îlot se ferait, par contre, à travers l'ancien garage.

Le dossier qui est soumis aujourd'hui à la CRMS comprend les résultats d'une expertise du bureau d'étude Aliwen évaluant l'état sanitaire de l'arbre (juillet 2010) et l'impact qu'auraient les travaux sur l'emprise racinaire maximale du magnolia. Des sondages effectués entretemps ont également permis de constater l'existence d'une chambre de visite et d'un égouttage du côté du magnolia, sous la végétation existant au pied de l'arbre. Le développement des racines du côté de l'accès au futur parking semble donc limité. Le tronc du magnolia est entouré d'un pavage en opus incertum délimitant un cercle d'un mètre et demi autour du tronc. Etant donné l'enracinement superficiel du magnolia, les pavés sont simplement posés sur la pleine terre, ce qui impliquerait une faible profondeur de fouille.

Compte tenu des remarques de la DMS, de l'étude réalisée par Aliwen et des résultats des sondages effectués, le projet a été revu et modifié, en particulier sur les aspects suivants :

- le profil de la rampe d'accès au garage souterrain a été modifié et ramené de 195 cm vers la façade ;
- l'emprise de l'accès carrossable projeté serait conforme à l'emprise existante en ce qui concerne la largeur de la rampe et, en particulier, du côté du magnolia ;
- le démontage du pavage existant au pied de l'arbre serait effectué manuellement ;
- un accès piétonnier d'un mètre de large serait aménagé en dolomie le long de la façade à l'ouest de l'arbre ;
- une déviation de l'accès au chantier limitant la circulation d'engins aux abords de l'arbre serait prévue avec établissement d'une palissade limitant intégralement l'accès à la quasi-totalité de la zone racinaire de l'arbre déterminée par l'étude d'Aliwen. A cette fin, une partie de la grille et son muret seraient démontés (et remontés après travaux) afin de permettre un accès à la parcelle en dehors de l'emprise de l'accès carrossable existant.

***Par conséquent, la CRMS émet un avis conforme favorable sous réserve :***

- ***de respecter toutes les recommandations émises par le bureau Aliwen, en ce compris la plantation d'une plante couvrante sous le magnolia (et non d'un revêtement de type mulch BRF difficile à entretenir),***
- ***que le bureau d'étude Aliwen assure le suivi des interventions concernant le magnolia,***
- ***qu'un dispositif léger soit installé à la fin des travaux pour empêcher tout stationnement de véhicule sous la couronne du magnolia.***

## 2. Remarques de la CRMS sur le projet de transformation et d'extension :

Le dossier ne documente ni l'évolution du bâti (excepté l'exhaussement du garage et des écuries), ni l'intérieur de la maison qui date de la fin du XIX<sup>e</sup>/début XX<sup>e</sup> siècle. Lors de la visite en septembre dernier, la CRMS a cependant constaté que la maison était de belle facture et en bon état, malgré son inoccupation.

Le projet prévoit des interventions particulièrement lourdes pour l'édifice et des déblais importants : reprise en sous-œuvre complète du bâtiment et excavation d'une partie du terrain pour l'aménagement

du parking souterrain. Le bâtiment de liaison serait modifié et habillé en façade avant d'un bardage en zinc et d'un mur rideau en verre (réfléchissant ?).

L'aménagement du rez-de-chaussée commercial et des appartements entraînerait également la démolition et le remplacement de tous les éléments de décor d'origine (portes, planchers, cheminées, etc.) qui sont autant d'éléments qui contribuent à la qualité de l'immeuble.

L'immeuble existant serait totalement défiguré :

En façade avant, les châssis seraient remplacés par de nouveaux châssis en alu. Les baies du rez-de-chaussée seraient modifiées et agrandies (abaissement des allèges, création d'une nouvelle porte d'accès aux logements, divisions en faux petits bois de la nouvelle porte, refonte totale et recomposition en forme de L monumental des baies du côté gauche, etc.). La façade arrière serait quant à elle reconstruite vu l'extension du bâtiment.

***La CRMS estime que ces modifications, qui supprimeraient la plupart des caractéristiques intrinsèques de la maison, banaliseraient totalement son aspect (architecture de « dislocation »).***

***Elle invite le maître d'ouvrage et son auteur de projet à tirer parti des éléments existants qui présentent encore une grande cohérence et qui constituent une plus-value pour l'édifice et les futurs logements. Cette nouvelle réflexion sur l'aspect de l'immeuble vu depuis l'espace public n'empêche pas son extension éventuelle à l'arrière, ni la récupération de certains éléments significatifs des décors intérieurs.***

Enfin, et comme elle l'a déjà signalé en d'autres occasions (par ex, lors d'un projet d'extension commerciale du n°1589c de la chaussée de Waterloo), la CRMS estime qu'une réflexion urbanistique globale devrait être menée sur le contexte spécifique de la chaussée de Waterloo qui fait l'objet d'un lotissement de plus en plus dense et d'un développement important d'entreprises commerciales en bordure de la voirie.

Cette réflexion devrait avoir pour principal objectif d'enrayer le morcellement du paysage de la chaussée (interface et expression architecturale des commerces, densité, raccord avec la forêt de Soignes, gestion des zones de recul, etc.).

Veuillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos meilleurs sentiments.

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f.f.

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme M. Muret).