

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

V/Réf : urb/2247 (contact : Mme I. Vanden Eynde)
N/Réf. : AVL/ah/WBM-2.44/s498
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur, Madame,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue Wiener, 18-30. Couvent de Religieuses de l'Eucharistie. Demande de permis d'urbanisme portant sur le réaménagement et l'extension de la maison de repos vers le couvent ainsi que sur la réalisation de plusieurs logements sur le site – documents complémentaires.

En réponse à votre courrier du 23 mars 2011 sous référence, réceptionné le 25 mars dernier, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 6 avril 2011, concernant l'objet susmentionné.

La demande vise plusieurs interventions dans le périmètre du couvent, à savoir :

- la rénovation et la mise aux normes du couvent et son affectation en maison de repos,
- la construction d'un volume de liaison entre la résidence Sainte-Anne et le couvent, comprenant l'entrée et les circulations verticales,
- la réalisation d'une galerie vitrée dans le jardin intérieur situé à l'arrière du chevet de l'église,
- l'ajout d'un salon donnant sur le jardin sud,
- le renforcement de la fonction de logement dans : la maison du directeur, la salle de fête, la maison Pastor Bonus et le 1^{er} étage de l'oratoire,
- la réorganisation des parkings et des accès pompiers.

Le projet est compris dans la zone de protection du parc, classé comme site par arrêté du 19/07/2007. Cette demande avait déjà fait l'objet d'un avis circonstancié de la CRMS émis en sa séance du 1/12/2010. Depuis cette date est entré en vigueur le PPAS Wiener par rapport auquel le demandeur est actuellement amené à motiver son projet (A.G. du 13/01/2011). Le présent dossier, qui n'a pas évolué depuis, renvoie aux plans précédents. Il comprend le rapport d'incidences ainsi qu'une note au Collège des Bourgmestre et Echevins développant les réponses par rapport aux prescriptions du PPAS ainsi qu'aux remarques formulées par la Commission de concertation.

Pour ce qui concerne l'avis de la CRMS de 2010, il est mentionné qu'« à ce stade, l'asbl couvent Sainte-Anne ne peut que maintenir sa demande initiale inchangée ». La Commission prend acte de cette position et comprend que le demandeur est ouvert à adapter son projet en fonction des avis formulés au vu du nouveau contexte légal.

Par conséquent, la CRMS réitère ses remarques antérieures. Elle demande à la Commune d'être particulièrement attentive à la question des accroissements de volumes qui sont projetés. En effet, les surfaces de la galerie ainsi que du nouveau salon dépassent largement les 30 m² autorisés dans les zones de cour et de jardin délimitées par le PPAS. Il en est de même pour le nouveau volume d'entrée. La CRMS ne s'oppose pas au principe des ajouts mais demande que toute dérogation au plan sur ce point soit conditionnée par une meilleure intégration des ajouts au contexte du site. A ce titre, elle fait remarquer que les bâtiments conventuels sont définis par le PPAS comme « patrimoine à conserver et/ou à restaurer » (bâtiment étoilés). Il convient donc de prendre cette contrainte en compte dans l'étude des adjonctions projetées. La CRMS insiste donc sur les remarques suivantes :

A/ LES VOLUMES AJOUTÉS

L'extension de la maison de repos suppose la réalisation d'un bâtiment de liaison entre la résidence Sainte-Anne et l'aile nord du couvent. **Pour des raisons tant urbanistiques que patrimoniales, il serait souhaitable de mieux dégager le volume ajouté et l'entrée qui selon les plans serait partiellement masquée depuis l'espace public par la présence d'une nouvelle cage d'escalier. Cette partie du projet devrait donc être réétudiée en trouvant une meilleure implantation de la circulation verticale. Ainsi, on rendra à l'accès principal une meilleure lisibilité et une certaine convivialité depuis l'espace public.**

La Commission attire également l'attention du demandeur sur l'absence de toute qualité spatiale des dégagements situés de part et d'autre de la nouvelle entrée. Les couloirs étroits qui figurent sur les plans semblent, en effet, inadaptés à leur fonction d'accueil.

Il est également proposé d'aménager une galerie vitrée en « L » masquant le chevet de l'église, traversant le jardin du cloître et longeant le mur de jardin reliant l'entrée principale et l'aile nord du couvent à l'aile opposée. Elle mène également au nouveau salon qui serait aménagé au sud du mur de jardin.

La CRMS demande de réduire l'impact visuel de la galerie (elle serait implantée à moins de 2 m. du chevet de l'église !). **Elle suggère une construction plus légère et d'abandonner l'implantation géométrique du dispositif au profit d'un tracé plus fluide.** Celui-ci pourrait, par exemple, s'inspirer du chemin en oblique qui relie aujourd'hui les ailes nord et sud. Ceci permettrait de dégager l'église qui constitue la vue la plus intéressante du côté jardin.

L'articulation de la galerie avec l'aile sud doit également être améliorée (au moins, éviter le dépassement du cabanon d'ascenseur du niveau des toitures et respecter la saillie du volume de la cage d'escalier de l'aile sud).

Epouser la forme du terrain permettrait à la galerie de gagner un demi-niveau du côté sud, ce qui aurait comme avantage supplémentaire de mettre en œuvre une structure plus légère que la « poutre-pont » qui est actuellement proposée. De cette manière, il serait possible d'abaisser le niveau de sol du nouveau salon, qui, à son tour, ce qui réduirait aussi l'impact de la terrasse et éviterait l'aménagement de marches sur le jardin sud. Une hauteur sous plafond plus importante du salon rendrait ce volume plus adapté à sa fonction (même si cette modification implique la suppression du sol de la galerie existante).

Il est, en effet, important de préserver, autant que possible, le jardin sud dans sa configuration actuelle car il offre une très belle perspective sur le vallon qui se dégage à l'arrière du couvent. Or, les remblais de terrain importants, l'aménagement d'une terrasse et la mise en œuvre de marches seraient d'autant d'éléments qui porteraient préjudice à ce beau jardin (la Commission s'étonne de l'absence d'un plan incliné pour accéder directement du salon au jardin au vu de l'âge des

occupants). Les interventions prévues porteraient également atteinte au système racinaire de l'arbre à haute tige qui s'y trouve, ce qui met sa survie en question.

B/ LA RESTAURATION DES MENUISERIES EXTÉRIEURES

Le présent dossier fournit des renseignements supplémentaires sur le traitement des menuiseries extérieures, à savoir :

- plusieurs châssis d'origine ont déjà été remplacés par des profils en pvc sans croisillons (salle de fêtes, bâtiment Pastor Bonus, ailes C1 et C3 – travaux réalisés en infraction),
- les menuiseries de la façade donnant sur le parc de l'aile C3 (étage surélevé dans un passé récent) seraient remplacées par des menuiseries en bois peint avec double vitrage sans croisillons,
- dans l'aile C2, les châssis d'origine seraient dédoublés par des châssis intérieurs permettant d'atteindre une meilleure performance thermique tout en conservant les menuiseries d'origine.

Cependant, l'état des châssis n'est toujours pas documenté et aucun plan ne permet d'évaluer l'impact précis des interventions proposées. Le traitement des châssis de l'aile C4 n'est malheureusement pas documenté.

Si la CRMS comprend la volonté d'intervenir sur les menuiseries pour en augmenter les performances thermiques, elle demande de manière générale de conserver au maximum les châssis existants. A ce titre, elle renvoie à la prescription 2.6 du PPAS stipulant que « le maintien des châssis d'origine doit être privilégié pour tous les bâtiments à valeur patrimoniale (bâtiments étoilés). A défaut, les remplacements de châssis devront respecter scrupuleusement la typologie, les divisions et les sections des châssis d'origine ». A cet égard, la CRMS se réfère à la brochure « *Les châssis de fenêtre en bois – Concilier patrimoine et confort* », éditée récemment par la Direction des Monuments et des Sites de la Région bruxelloise (collection *L'Art dans la rue*). Au cas où des châssis devraient être remplacés, une attention particulière devrait être apportée à la qualité des nouvelles menuiseries (épaisseur des profils, divisions, bois noble et pas du PVC, ...).

La CRMS demande donc d'étendre l'option des doubles châssis, retenue pour l'aile C2, à tous les bâtiments et, en particulier, à l'aile C4. Il s'agit d'un bâtiment important de trois niveaux qui surplombe le parc classé, dont les menuiseries d'origine à petits bois sont quasi entièrement conservées, y compris dans la rangée de lucarnes. Ceci confère aux façades une grande cohérence qui doit absolument être préservée aussi en raison de l'impact visuel de l'aile C4 sur et depuis le parc. Au 3^e niveau de la façade-pignon donnant vers le parc, il convient de restituer les trois châssis 'manquants'.

Le dessin des nouveaux châssis de l'aile C3 devra davantage s'harmoniser avec l'ensemble des menuiseries car la simple division horizontale qui est proposée n'est pas adaptée à l'architecture existante et ne constituerait pas une amélioration de la situation actuelle. Or, le remplacement de ces fenêtres est motivé par les auteurs de projet notamment pour des raisons esthétiques.

C/ LE RENFORCEMENT SUR LE SITE DE LA FONCTION DE LOGEMENT

La maison du directeur abriterait un logement unifamilial tandis que la salle des fêtes serait réaffectée en trois flats. La maison pastorale serait également aménagée en deux logements. A condition de tenir compte de la remarque générale sur les menuiseries formulées ci-dessus, ces interventions n'appellent pas de remarques de la part de la CRMS.

En revanche, elle n'approuve pas le réaménagement en logements des espaces situés au-dessus de l'oratoire attenant à l'église. Les logements seraient accessibles par l'escalier en colimaçon adjacent au transept nord. Les deux accès empièteraient sur le jubé latéral dont ils seraient séparés par des simples parois, ce qui ne mettrait pas l'église en valeur. Le plans ne renseignent pas non plus l'impact des descentes d'eau, gaines électriques, etc. sur l'oratoire.

Selon la demande, la maison « Pastor Bonus » accueillerait une quinzaine de résidents (dont des religieuses âgées). Les travaux qui ont déjà été réalisés dans cette entité, font l'objet d'une demande de régularisation. Lors d'une visite sur place effectuée en 2008 par un représentant de la Commission, il s'est avéré que les travaux de rénovation avaient malheureusement porté atteinte aux caractéristiques des lieux, en particulier pour ce qui concerne le remplacement des menuiseries, tant extérieures qu'intérieures. ***La Commission n'est donc pas favorable à la régularisation des travaux susdits mais, surtout, elle insiste pour que cette manière de travailler ne soit pas poursuivie et que la commune soit vigilante à propos de l'opération suivante.***

CONCLUSION

En raison des qualités architecturales et urbanistiques du couvent, et bien que la Commission, souscrive au programme qui est proposé, elle demande, conformément au prescrits du PPAS, de partiellement revoir le projet dans le sens d'une meilleure intégration des nouveaux volumes (bâtiment de liaison, galerie, salon) à la configuration du site. Elle plaide également pour une rénovation douce des constructions existantes de manière à conserver les caractéristiques des lieux, aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur. La 'banalisation' de cet ensemble à haute valeur patrimoniale doit être évitée à tout prix.

La Commission demande aussi de ***veiller à ce que les travaux n'endommagent pas la propriété classée.*** Elle demande de ***mettre au point des mesures de protection pendant le chantier des espaces verts protégés,*** en collaboration avec la D.M.S.

La Commission reste à la disposition de la commune et des auteurs de projet pour les aider à mener ce projet à bonne fin dans le respect des valeurs patrimoniales du couvent et de son site.

A. VAN LOO
Secrétaire

A. de SAN
PrésidentE f.f.