



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

**Commune de Watermael-
Boitsfort**
M. T. ROBERTI
Echevin de l'Urbanisme.
Place Antoine Gilson, 1
1170 BRUXELLES

V/Réf : URB/3455
N/Réf : GM/WMB2.150/s.500
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

20-05-2011

Monsieur l'Echevin,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Rue des Tritomas, 1. Construction d'une maison unifamiliale avec des cabinets médicaux. Avis de la CRMS.

En réponse à votre lettre du 29 avril 2011, réceptionnée le 5 mai, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 11 mai 2011, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur la construction d'une maison unifamiliale intégrant des cabinets médicaux sur une parcelle située à l'angle de la rue des Tritomas et du Square des Archiducs, située dans la zone de protection des cités-jardins classés *Le Logis et Floréal* et en face des immeubles classés situés sur le square.

La nouvelle construction comprendrait

- un sous-sol semi-enterré comprenant plusieurs cabinets médicaux, une salle d'attente et une salle de réunion,
- un logement unifamilial se développant sur trois niveaux à partir du bel-étage.

La parcelle est située en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS, ce qui permet l'intégration d'équipements sur une superficie maximale de 250 m².

L'expression architecturale de l'immeuble projeté, radicalement contemporaine et contrastante avec la maison mitoyenne ainsi qu'avec les immeubles classés situés en face, serait soulignée par la très grande profondeur du « soubassement » (niveau destiné à accueillir les cabinets médicaux), la superposition de volumes cubiques en porte à faux, l'aménagement de vastes terrasses en toiture et l'utilisation de matériaux dans une gamme de différentes nuances du gris (zinc, pierre bleue, enduit gris, châssis en PVC gris, etc.).

Si la Commission ne s'oppose pas au principe de la construction du terrain, elle estime que *le projet est très peu adapté à son contexte urbain et ne tient pas suffisamment compte de la localisation particulière de la parcelle, à côté du square des Archiducs*. En effet, l'immeuble est conçu sans tenir compte de la forme circulaire très caractéristique du square et constituerait de ce fait une interface très peu valorisante entre le terrain et cet espace public structurant. La Commission rappelle qu'à différentes reprises déjà elle a attiré l'attention de la Commune sur l'intérêt de tirer parti de la forme urbaine particulière du square. Cette forme mérite d'être

renforcée et accentuée par le bâti qui entoure le square, comme le font les immeubles classés qui sont situés entre la rue des Tritomas et l'avenue des Archiducs (cf. avis du 04/09/2007 sur la construction de 6 immeubles de logement et d'une crèche square et avenue des Archiducs – rue des Cailles). ***Il serait donc souhaitable que toute nouvelle construction sur le square souligne la forme du rond-point par un front bâti courbe.***

Dans ce cadre, la CRMS s'interroge sur les limites de parcelle ainsi que sur le statut du chemin qui traverse l'étroite parcelle jouxtant le square qui appartient à la Commune. Dans ce cas précis, une révision du parcellaire serait peut-être utile pour permettre de construire un front bâti épousant la forme du square. La Commission propose à la Commune d'examiner cette possibilité.

En tout état de cause, ***l'implantation de la maison ainsi que le traitement de la façade latérale devraient être profondément revu de manière à créer une meilleure interface avec le square et à rappeler sa forme typique.*** Dans le projet, le traitement des cabinets médicaux semi enterrés (se présentant comme un grand mur quasi aveugle), le développement de ce niveau sur une profondeur très importante, l'aménagement de grandes terrasses ainsi que le volume en encorbellement du 1^e étage sont d'autant d'éléments qui vont à l'encontre de la valorisation du square et qui seront perturbants depuis celui-ci. ***L'aménagement d'un parking (+ carport) du côté du square à côté du chemin devrait, dans ce cadre, aussi être absolument proscrit.***

Pour ce qui est de l'expression architecturale, la CRMS plaide pour une plus grande sobriété, notamment au niveau des matériaux. ***Elle préconise la mise en œuvre de matériaux naturels et durables et s'oppose dans ce cadre en particulier à l'utilisation de châssis en PVC.***

Enfin, si la Commission ne s'oppose pas à une écriture architecturale clairement contemporaine, elle constate que, dans le cas qui nous occupe, le parti de créer une architecture marquante ne conduit pas toujours à des aménagements adéquats sur le plan fonctionnel. Ainsi les cabinets médicaux du sous-sol seraient uniquement éclairés en second-jour par les baies aménagées dans le « socle ». Cette option risque de mettre en péril la qualité et la viabilité de ces espaces.

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


G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe


A. de SAN
Président.e.f.

c.c. A.A.T.L.- DMS (M. Kreutz) et D.U.