Commune de Watermael-Boitsfort
Monsieur Tristan ROBERTI
Echevin de l'Urbanisme
Place Antoine Gilson, 1
B - 1170 BRUXELLES

V/Réf : URB/2294
N/Réf : GM/ /WMB-2.182/s.549
Annexe : 1 dossier

Bruxelles,

Monsieur l'Echevin,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT.Avenue du Geai, 16. Réaménagement du jaridn, abattages de 2 arbres et extension du garage. **Avis de la CRMS.**
(dossier traité par : P. de Clippele)

En réponse à votre lettre du 13/01/2014, en référence, reçue le 15/01, nous vous communiquons l'avis **défavorable** émis par notre Assemblée en sa séance du 29/01/2014.

La demande vise le réaménagement du jardin d'une maison unifamiliale qui se situe dans la zone de protection des cités-jardin Le Logis et Floréal et qui présente elle-même un intérêt patrimonial. Il s'agit d'une villa pittoresque, datant vraisemblablement du début du XXe siècle, qui s'intègre parfaitement dans le relief prononcé d'un beau jardin (en forte pente vers la rue du Geai). De part et d'autres, la parcelle concernée est bordée de venelles appartenant à la cité-jardin protégée.

Les travaux prévus portent sur le réaménagement complet du jardin avant de la maison et sur l'extension du garage existant. La demande prévoit également des nouveaux aménagements dans les parties latérales du jardin, situées de part et d'autre de la villa, et une importante extension de la terrasse arrière.

Le jardin existant se caractérise par une scénographie riche et bien étudiée qui offre des vues remarquables depuis la rue sur la villa et *vice versa.* L'imposant volume de la villa se situe en hauteur par rapport à la rue et sa volumétrie verticale accentue davantage cette position dominante.

L'aménagement existant du jardin avant est conçu comme une promenade pittoresque permettant de découvrir graduellement la maison depuis la rue. Le jardin est séparé de la rue par une haie qui est à deux endroit interrompue par des grilles identiques, fixées à des pilastres en maçonnerie de briques. Le chemin piéton, qui prend son départ à l'entrée de droite (l'entrée à rue la plus haute), s'intègre parfaitement dans le relief existant. Au milieu du jardin, le sentier sinueux se sépare en deux tronçons qui mènent, d'une part, à l'entrée principale de la maison et, d'autre part, au « socle » du bâtiment où se situaient vraisemblablement les locaux de service. L'entrée de gauche mène depuis la rue à un petit garage, implanté discrètement dans le bas du terrain, sans déranger les vues sur la maison. Le jardin existant comprend, en outre, une belle collection d'arbres et d'arbustes.
.
Les principales interventions prévues par le projet sont :
- le bouleversement complet du jardin avant avec :

. la suppression des chemins existant et la création de deux nouveaux chemins sinueux qui s'entrecroisent, destinés à la fois aux piétons et aux voitures, tout en intervenant de manière importante sur le relief du jardin ;
. l'abattage de plusieurs grands arbres (érables) ainsi que d'une grande partie des plantations basses existantes ;
. l'extension du garage, dont la nouvelle emprise au sol serait plus que le double de celui existant, et la création d'un « parvis minéralisé » devant le nouveau volume; l'aménagement d'une toiture verte sur le garage ;
. l'aménagement d'une zone pour stocker les poubelles derrière la haie qui sépare le jardin de la rue et dont la hauteur serait portée à deux mètres.

- Dans les parties latérales du jardin (de part et d'autre de la villa) :
. la création d'une grande terrasse du côté sud en agrandissant fortement la cour anglaise existante de dimensions modestes, caractéristique de l'architecture pittoresque de la maison ; l'agrandissement léger de la 2e cour anglaise ;
. la création d'un nouveau chemin latéral et l'installation d'une fontaine ;
. l'aménagement d'un chemin en pas japonais dans la partie latérale située du côté nord.

A l'arrière de la villa, on prévoit, par ailleurs, la création d'une autre grande terrasse minéralisée qui serait connectée à l'entrée latérale nord du jardin via un nouveau chemin (accessible depuis la venelle de la cité-jardin Le Logis).

Avis de la CRMS

La CRMS émet un avis défavorable sur le projet pour plusieurs raisons,. Elle estime, en effet, que le jardin actuel, et notamment la partie située entre la villa et la rue, concernée par la demande, présente un aménagement paysager très riche et caractéristique, en parfaite harmonie avec le caractère de la maison. ***Il s'agit d'un ensemble présentant un intérêt indéniable sur le plan patrimonial, qui s'intègre, en outre, parfaitement dans le paysage des cités-jardin environnants***.

La scénographie existante du jardin avant permet de découvrir l'imposante villa à travers d'une promenade pittoresque parfaitement intégrée dans le relief du terrain. ***Cette composition paysagère de grande qualité serait entièrement détruite par le projet dont le dessin aurait peu à voir avec le caractère du site*** . Le projet conduirait à une « sur-occupation du jardin, à une très forte minéralisation (environ la moitié du jardin avant serait minéralisée par le projet par rapport à ¼ de la superficie dans la situation existante) ainsi qu'à des travaux de déblais et de remblais très importants qui porteraient atteinte au relief typique et « fluide » du jardin.

Dès lors, la CRMS demande de conserver l'aménagement existant du jardin avant en le remettant en valeur. Elle demande de revoir le projet en tenant compte des remarques suivantes :
- ***Les chemins sinueux existants, parfaitement intégrés dans le relief et permettant la découverte graduelle de la villa au fil d'une progression originale, doivent être conservés et valorisés***. Dans ce cadre, la création de deux voies séparées, dont une serait uniquement destinée aux voitures n'est pas non plus acceptable.
- ***La place dédié à la voiture dans le projet est exagérée***: la CRMS s'oppose à la proposition de traverser le jardin avant, via un nouveau chemin, avec les voitures. Elle demande de limiter l'accès aux voitures à la partie gauche du site (zone du garage). La CRMS s'interroge, par ailleurs, sur la création de multiples zones qui offriraient la possibilité de se parquer à plusieurs endroits du jardin (« parvis » devant le garage; zone de livraison et de recul devant la villa, etc.). ***Cette option ne peut être cautionnée et les emplacements de voitures dans le jardin doivent être limités au strict minimum.***
- ***L'extension du garage est découragée*** : le garage existant s'inscrit discrètement dans la paysage sans déranger les vues sur et depuis la villa. L'extension prévue serait beaucoup plus visible et la partie de gauche du jardin avant serait presque entièrement dédiée à la voiture. ***La Commission demande de revoir ce point. Au maximum, une petite extension, sous forme d'une structure légère (type carport) pourrait être admise.***

- ***Les cour anglaises, très typiques de l'architecture de la villa, devraient être préservées dans leur configuration existante***. De manière générale, les zones minéralisées dans la partie gauche devraient être réduites.
- ***La hauteur existante de la haie doit être respectée*** : l'augmentation de cette hauteur à 2m. risque, en effet, de mettre la haie en concurrence avec les cerisiers du japon de la cité-jardin;
- ***les plantations existantes doivent être au maximum conservées*** (sauf en cas de problèmes phytosanitaires ou de sécurité – ce qui est à justifier davantage); l'essence des nouvelles plantations doit être précisée et on veillera à les adapter au caractère du jardin existant.
- le choix des matériaux de revêtement de sol doit être revu à la baisse : la panoplie de matériaux de revêtement de sol différents qui sont prévu dans le projet (béton désactivé, pavés platines briques sur champs, pierre bleue, etc.) ne mettrait pas le jardin en valeur. Il ***y a lieu d' opter pour une gamme de matériau limitée, adaptée au caractère pittoresque du site.***

Pour conclure, la CRMS demande de revoir profondément le projet en tenant compte des remarques et recommandations formulées dans le présent avis. Elle se tient à la disposition de la Commune pour effectuer une visite des lieu, y compris l'intérieur de la villa, afin de faire une évaluation plus précise de l'intérêt patrimonial de cet ensemble. .

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à :- A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Michèle KREUTZ + par mail à M. Kreuts, Th. Wauters, P. Piéreuse, M. Vanhaelen, L. Leirens, N. De Saeger
- A.A.T.L. – D.U. : Mme F. VANDERBECQ