

M. M. LAROSE  
Architecte  
Avenue des Combattants, 33  
1470 BOUSVAL

V/réf. : votre demande de PUN  
N/réf. : AVL/ah/WSP-3.11/s.566  
Annexe : /

Bruxelles, le

## ENVOI PAR RECOMMANDÉ

Monsieur,

**Objet :** WOLUWE-ST-PIERRE. Rue au Bois, 365 / avenue A. Madoux / avenue du Manoir d'Anjou. Demande de permis unique portant sur la transformation et sur la réaffectation de la chapelle en centre de jour. Demande de complément d'information par la CRMS.

Vous avez introduit, auprès de la Direction de l'Urbanisme du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, une demande d'exécuter des travaux à un bien compris dans un site classé. Dans ce cadre, la Direction de l'Urbanisme, par courrier du 12 février 2015, a invité la Commission Royale des Monuments et des Sites à émettre un avis conforme sur le dossier. Le point ayant été porté à l'ordre du jour de sa séance du 25 février 2015, la Commission n'a pu se prononcer définitivement dans l'état actuel du dossier. En application de l'article 177 § 2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, **elle demande un complément d'information.**

La demande porte sur la transformation et le changement d'affectation de la chapelle du domaine du Manoir d'Anjou protégé comme site (arrêté du 12/04/2012 entamant la procédure de classement). Le bâtiment a été réalisé au début des années 1950 suite à l'acquisition de la propriété par la communauté du « Bon Pasteur ». La chapelle est implantée à proximité de l'ancien potager et du verger, dans la partie sud du parc, zone excentrée par rapport au château. Elle serait transformée en centre de jour pour personnes adultes handicapées mentales et comprendra des ateliers à caractère pédagogique et occupationnel de type fabrications artisanales, dont une boulangerie artisanale.

Le bâtiment subirait une transformation lourde. L'architecture des façades et des toitures serait modifiée ; l'enveloppe extérieure serait isolée. A l'intérieur serait installée une structure métallique de poteaux et poutres permettant de développer un niveau supplémentaire et de renforcer les murs des façades.

Le dossier a été examiné par la CRMS en sa séance 25 février dernier. Le 9 mars, une visite des lieux a été organisée en présence de la CRMS et de la DMS ainsi que du demandeur et de l'auteur de projet. Ceci a permis de mieux apprécier l'état de conservation de la chapelle ainsi que l'impact des transformations prévues sur le site.

Cependant, comme convenu pendant la visite, la CRMS demande de lui fournir par écrit un complément d'information sur certains volets du projet afin de pouvoir rendre son avis conforme en toute connaissance de cause.

### 1/ Le réaménagement des abords

Selon les plans, les larges haies d'ifs qui bordent les façades seraient supprimées et remplacées par des zones recouvertes de gravier (sur les réseaux d'eaux pluviales) et d'asphalte (au niveau du parking). Ce réaménagement des abords modifiera radicalement l'articulation du bâtiment avec son environnement, et aura un impact non négligeable sur cette partie du site classé.

Tel que présenté, cet aménagement des abords ne semble pas abouti. Etant donné que l'on intervient dans un site protégé et que l'intégration du futur centre de jour dans son environnement mérite une attention particulière, **la Commission demande de mener dès à présent une réflexion globale sur le bâtiment et ses abords et de compléter la demande en tenant compte des points suivants.**

La perte de la végétation (les haies d'ifs) devra être compensée par des nouvelles plantations dans la zone attribuée au futur occupant. Celles-ci mettront le bâtiment en valeur tout en assurant une transition adéquate avec le reste du site. A cette fin, la Commission conseille de simplifier l'aménagement proposé et de réaliser un seul sentier contournant tout le bâtiment (recouvert d'un revêtement perméable et stabilisé) au lieu de morceler cette zone tel que proposé et de la différencier de la zone de gravier du chemin. Ceci permettra de réduire la surface minéralisée et de renforcer le caractère planté global de la zone d'intervention. Dans la mesure du possible, les plans devront être adaptés en ce sens. On restera également attentif aux points suivants.

- Renseigner la fonctionnalité du futur centre au niveau de ses abords : quels sont les aménagements envisagés pour les zones de terrasses et de promenade des futurs occupants (dont des personnes à mobilité réduite) ? Comment seront organisées les livraisons (notamment du bois à brûler) ainsi que le stockage des poubelles ? comment sera organisé l'accueil du public ?
- Renseigner l'accès ainsi que l'organisation de la zone de chantier : les installations devront préserver les zones sensibles du site et ne pourront en aucun cas empiéter sur la zone du verger.
- Renseigner les aménagements prévus pour assurer la transition entre le bâtiment et le potager situé en contre-bas ; des adaptations sont à effectuer en collaboration étroite avec les autres occupants du site.
- Tels que dessinés, les emplacements de parking envisagés devant la façade est du bâtiment empiètent sur le nouvel accès au site qui sera bientôt aménagé à partir de l'avenue de l'Épinette (autorisé par permis unique du 10-07-2014, 19/PFU/496165). Les plans devront être adaptés sur ce point en intégrant le tracé autorisé par le permis.

### 2/ Les travaux de stabilité

L'état de conservation actuel de la chapelle est à peine renseigné dans la demande et le dossier ne comprend pas de diagnostic précis des problèmes de stabilité qui se posent.

La CRMS demande d'apporter un complément d'information sur ce point et de **préciser les travaux de stabilité qui sont envisagés. Quelles interventions s'imposent au niveau des fondations ? Comment envisage-t-on d'ancrer la nouvelle structure dans les murs ?**

### 3/ L'isolation des façades

La performance énergétique du bâtiment sera améliorée moyennant l'isolation des toitures et des façades ainsi que par la pose de menuiseries plus performantes munies d'un vitrage isolant. Les espaces intérieurs seront équipés d'un système de ventilation double flux.

La chapelle est recouverte d'une importante toiture à bâtières. En raison de sa grande ampleur, l'isolation de la toiture envisagée par le projet semble tout à fait justifiée et apportera une amélioration significative des performances énergétiques du bâtiment.

Par contre, l'isolation des façades soulève certaines questions. Elles seraient isolées par l'extérieur et recouvertes de panneaux isolants de 12 cm (de type Kingspan Kooltherm K5 – valeur U : 0,021). Comme figuré sur les plans, ce type d'isolant épais effacerait l'expression architecturale existante et réduirait la superficie des baies de fenêtres au détriment de la luminosité de certaines pièces intérieures.

Cette option, qui modifiera considérablement les caractéristiques architecturales du bâtiment ainsi que ses relations avec le site classé, n'est pas motivée par la demande. Dans l'état actuel de la demande, la CRMS ne peut donc évaluer ce volet du dossier. ***Quelles exigences énergétiques envisage-t-on pour le bâtiment ? Ce type d'isolant s'impose-t-il réellement ? Quel gain énergétique peut-on attendre de cette intervention particulière.***

En effet, les murs extérieurs présentent une surface relativement réduite par rapport aux baies. Bien que le dossier ne renseigne pas le retour sur investissement attendu par cette partie du projet, il est peu probable que les interventions prévues sur les façades soient compensées par des réelles économies d'énergie sur le moyen terme – contrairement à l'isolation de la toiture. Quant aux fonctions regroupées derrière les façades du rez-de-chaussée (couloirs, zone de cuisson, magasin), elles ne justifient pas forcément le même degré d'isolation que les bureaux et le réfectoire envisagés dans les volumes sous toitures.

Une option moins interventionniste ne serait-il dès lors pas envisageables ? Ne pourrait-on pas opter pour un enduit isolant mince, améliorant le confort mais permettant un traitement architectural plus fin ainsi qu'une meilleure intégration du bâtiment rénové dans le site ?

#### Modalités pratiques concernant le complément d'information

Afin de respecter les délais légaux qui sont impartis, le complément d'information devra être examiné par la Commission au plus tard en sa séance du 22 avril 2015. Dans ce cadre et afin de pouvoir procéder à l'étude préalable de ces nouveaux éléments du dossier, la Commission demande que le complément soit déposé en ses locaux pour le jeudi 16 avril 2015, au plus tard (C.R.M.S., Tour et Taxis, Entrepôt Royal, avenue du Port, 86 c, boîte 405, 1000 Bruxelles).

Les documents devront être introduits en 5 exemplaires.

Pour faciliter et accélérer le traitement du dossier, 1 des 5 exemplaires peut être adressé directement à la DMS (AATL-DMS, Rue du Progrès, 80 – boîte 1, 1035 Bruxelles – gestionnaire du dossier : Mme C. Criquilion).

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. VAN DESSEL  
Vice-Président

c.c. à : A.A.T.L. – D.U. - Fl. Vanderbecq  
A.A.T.L. – D.M.S. de la Région bruxelloise – C. Criquilion  
P. Fourneau, TIMBER asbl, avenue E. Parmentier, 19 – 1150 Woluwe-St-Pierre  
L. Tousseyn, TOUSSEYN & PARTNERS, Kerkstraat 55A, 1701 Dilbeek.