

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

V/Réf : urb/5880 (contact : Mme I. Vanden Eynde)
N/Réf. : AVL/ah/WBM-2.44/s.575
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame, Monsieur,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue Léopold Wiener 26-30. Couvent de Religieuses de l'Eucharistie. Demande de permis d'urbanisme modificatif portant sur la transformation de l'ancienne salle de fêtes en logement.

En réponse à votre lettre du 14 août 2015 sous référence, réceptionnée le 19 août dernier, nous vous communiquons **les remarques et les observations** formulées par notre Assemblée en sa séance du 9 septembre 2015, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne le couvent des Religieuses de l'Eucharistie. Cet ensemble, dont la plupart des bâtiments remonte aux années 1880-1890, a été réalisé en style néogothique et présente une grande homogénéité architecturale. Anciennement occupé comme salle de fêtes, le bâtiment concerné par la demande est implanté en intérieur d'îlot, à l'arrière de la maison de repos Sainte-Anne. A la différence des bâtiments conventuels situés à front de l'avenue, cette construction présente un caractère assez modeste marqué par ses façades enduites peintes en blanc (bâtiment sur plan rectangulaire, un niveau sur cave semi-enterrées).

Le bâtiment visé est compris dans la zone de protection du parc du couvent, classé comme site par arrêté du 19/07/2007. Le couvent se situe dans le périmètre du PPAS Wiener adopté par A.G. du 13/01/2011.

En ses séances du 1/12/2010 et du 6/04/2011, la CRMS s'était prononcée favorablement sur la réoccupation et la réaffectation en logements des diverses constructions du Couvent, dont la salle de fête divisée en trois logements selon le permis de base. Aujourd'hui, le maître d'ouvrage souhaite augmenter la superficie des logements et y intégrer les sous-sols qui étaient restés sans affectation précise dans le premier projet.

La demande de permis modificatif porte sur l'extension des logements vers les caves semi-enterrées ainsi que sur de légères modifications apportées au projet de façades (agrandissement de certaines baies, adaptation des balcons et des escaliers d'accès). Elle prévoit également d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment par la pose d'un isolant à l'intérieur des façades (panneaux 6 cm).

Avis de la CRMS

A priori, les modifications apportées au projet initial n'appellent pas de remarques sur le plan patrimonial. La CRMS approuve la demande tout en attirant l'attention sur les points suivants :

- Telle que proposé, l'agrandissement des fenêtres des caves ferait disparaître la forme des baies à arc surbaissés. **La Commission suggère d'adapter le projet de façades et de conserver la forme actuelle des baies de cave, très caractéristique de la typologie du bâtiment.**
- L'isolation des façades de l'ancienne salle par l'intérieur est fortement découragée dans la mesure où elle compromettrait la bonne conservation du bâtiment sur le long terme (façades isolées par l'intérieur plus froides et plus humides en hiver, risque de fissures suite aux cycles de gel-dégel plus accentués, dilatations différentielles entre matériaux). Dans le cas présent, il semble préférable d'isoler les façades par l'extérieur, par exemple au moyen d'un isolant mince. **Indépendamment du mode d'intervention qui sera retenu, il faudra rester attentif à ce que la valeur de déperdition des murs reste inférieure à celle des nouvelles menuiseries extérieures en vue de garantir la bonne hygiène du bâti.**
- Selon l'auteur de projet, le PPAS Wiener n'autoriserait pas la pose d'un isolant extérieur. La prescription 2.7 du PPAS stipule, en effet, qu'il ne faut « pas porter atteinte à l'aspect extérieur des bâtiments ainsi qu'à leurs valeur patrimoniales ». La pose d'un isolant sur les façades en briques des bâtiments conventuels néogothiques porterait effectivement atteinte à leur intérêt architectural. En revanche la modénature très simple des façades de la salle de fêtes ne serait pas incompatible la pose d'un isolant extérieur mince. Ce mode d'intervention, à moindre risque pour le bâti ancien et moins coûteux, ne devrait donc pas être exclu dans ce cas précis.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. BDU – DMS : M. Kreutz
BDU – DU : S. Buelinckx