



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Madame Bety WAKNINE
Directrice générale
Mont des Arts, 10-13
[B - 1000 BRUXELLES](#)

Réf. DPC : // (corr. : M. Kreutz)

Réf. DU : 17/PFD/1697543 (corr. : A. Coppieters)

Réf. CRMS : AA/AH/WMB20171_659_Hannetons_50

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue des Hannetons, 50 / Rue du Loutrier, 69. Demande de permis d'urbanisme portant sur l'extension et la mise aux normes d'un pôle 3^e âge. Avis de la CRMS.

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 27/05/2019, nous vous communiquons *les remarques et les recommandations formulées* par notre Assemblée en sa séance du 5/06/2019.

LE CONTEXTE

La demande concerne la maison de repos du CPAS de Watermael-Boitsfort, comprise dans la zone de protection du parc du couvent des Religieuses de l'Eucharistie, classé comme site par arrêté du 19/07/2007. L'ensemble se situe dans le périmètre du PPAS Wiener adopté par A.G. du 13/01/2011 et y est inscrit en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Le projet de transformation et d'extension de la maison de repos a fait l'objet d'un avis de la CRMS rendu en sa séance du 5/06/2019 auquel font suite les plans modificatifs faisant l'objet de la présente demande. Les modifications tiennent également compte des remarques formulées lors de la Commission de concertation du 10/03/2020.



Maquette du projet initial – Archives Paul Ramon, s.d.

Réalisé en 1980 selon les plans des architectes belges René Aerts et Paul Ramon (groupe Forum), et initialement conçu sous forme d'un « village » pour personnes âgées (voir la maquette initiale), le complexe fut ensuite réalisé sous forme de quatre ailes pavillonnaires reliées entre elles par des terrasses et des volumes secondaires. Ceux-ci ont été adéquatement intégrés au paysage et l'ensemble

1/5



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

tire parti du dénivelé du terrain et des vues offertes par le paysage classé qui s'étend au sud, à savoir le parc du couvent des Religieuses de la Sainte-Eucharistie situé avenue Wiener, dont le remarquable verger à haute tige s'étend au pied de la maison de repos (voir l'avis précédent de la CRMS pour le descriptif plus complet de cet ensemble architectural).

Leur architecture est marquée par les toitures en large pente et les parements en ardoises et béton. Le « coin feu », espace de rencontre central, s'exprime à l'extérieur par la grande cheminée carrée implantée sur la toiture asymétrique d'un des quatre pavillons. Les constructions sont restées dans leur état d'origine, à part certaines menuiseries extérieures remplacées et quelques vérandas ajoutées.

LA DEMANDE

La demande vise la réhabilitation et l'extension de la maison de repos, sa mise aux normes ainsi que l'aménagement de ses abords directs. Une extension est prévue du côté est, sous forme d'un 5^e aile pavillonnaire implantée sur le terrain en forte pente qui descend vers l'avenue des Hanneçons. ~~Celle-ci abrite une nouvelle partie résidentielle construite sur un parking souterrain. L'écran de verdure qui sépare le site de l'espace public est maintenu.~~



Etat existant – documents graphiques joints à la demande de permis d'urbanisme



Situation projetée – documents graphiques joints à la demande de permis d'urbanisme



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
La présente mouture présente les modifications suivantes par rapport au projet initial :

- Modification de la liaison entre l'aile E (extension) et les ailes A/B (existantes) :
 - o Déplacement latéral de la cage d'escalier vers l'aile B et intégration de baies au droit des paliers
 - o Déplacement de la trémie d'ascenseur côté cour de service (à l'emplacement précédent de la cage d'escalier) afin qu'elle ne soit plus perceptible en façade Sud
 - o Diminution de la hauteur de la liaison : hauteur sous dalle réduite au strict nécessaire pour le passage des techniques au haut du niveau 0 et hauteur d'acrotère réduite au minimum (hauteur du relevé d'étanchéité)
 - o Diminution de la longueur de la liaison au niveau 0 : le sas d'entrée de l'unité « Toucan » et les locaux de services ont été inversés pour rapprocher l'accès à l'unité et donc réduire la longueur de la liaison à ce niveau
 - o Intégration de murs végétaux au droit des trumeaux (en remplacement de la brique de parement)
- Modification du volume avant de l'aile E (volume côté rue des Hanneçons, « centre de jour ») :
 - o Création d'un retrait de 50cm en façades Nord et Est (à droite de l'entrée du centre de jour)
 - o Diminution de la hauteur de l'acrotère qui sera réduite au strict nécessaire pour assurer le relevé d'étanchéité
 - o Suite à la suppression de l'acrotère (qui faisait office de garde-corps), ajout d'un garde-corps vitré et placé en retrait pour la toiture jardin de l'aile E (niveau 0)
 - o Suppression du mur végétal de la façade Nord mais remplacement du parement en zinc du volume du noyau de circulation verticale d'accès à la toiture jardin par des murs végétaux
- Suppression des parements enduits, uniformisation des parements
 - o en zinc pour les volumes existants (niveaux +1, +2, +3) et pour le volume à versants de la nouvelle aile
 - o choix d'une brique d'un ton similaire au parement zinc (suppression des contrastes clairs/foncés)
- Réaménagement des emplacements de parking souterrains et des emplacements vélos (...)
- Proposition d'implantation pour une barrière levant d'accès au site
- Modification de la promenade piétonne entre la rue des Hanneçons et l'entrée :
- Modification de l'accès au parking souterrain (aile E, niveau -3) : accès en façade Est du parking au lieu de la façade Sud. Les abords de la façade Sud, libérés de l'accès au parking, peuvent être traités en intégrant des plantations et la pente du talus est adoucie
- Aménagements paysagers des abords : intégration de plantations diverses en complément aux surfaces engazonnées

AVIS

Dans son avis précédant la CRMS avait demandé *d'adapter le projet dans le respect de la logique pavillonnaire, dans l'objectif d'éviter tout effet de rupture avec le site classé, et d'adopter une expression architecturale plus discrète inspirée du vocabulaire existant.*

La CRMS prend bonne note des modifications qui ont été apportées au projet. Elle doit malheureusement constater que les adaptations sont peu significatives quant à l'intégration paysagère du complexe par rapport à son environnement classé et que le projet adapté ne reprend ni la structure pavillonnaire ni le traitement des abords du concept d'origine.

La Commission ne peut que réitérer sa demande antérieure qui était de revoir à la baisse volumétrie du nouveau bloc E, dont l'échelle reste selon les plan plus important que les volumes d'origine ce qui fait disparaître la perméabilité visuelle.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Pour ce qui concerne le volume de liaison, bien que ce volume soit rendu plus léger et transparent, il conviendrait d'encore renforcer les efforts qui ont été effectués sur une meilleure intégration dans l'ensemble. La CRMS recommande de miser pour cette aile sur une architecture d'accompagnement discrète et neutre, d'expression différenciée par rapport au bloc E (ce volume continue à se lire comme une aile du bloc E).

La diminution en hauteur et la délocalisation de l'ascenseur ne constituent sur le plan architectural pas de réelle amélioration en termes d'intégration architecturale.

En termes d'expression architecturale, la CRMS apprécie les modifications qui ont été apportées au projet tant pour ce qui concerne le traitement des façades en zinc que pour la différenciation du volume avant, traité en briques. En revanche, l'option de rendre les façades monochromes, à la différence des variations de couleurs existantes (solution bichrome avec allèges claires), les rend visuellement plus impactant. A cet égard, la CRMS marque sa nette préférences pour la variante avec maintien des façades existantes. Quant à la couleur des nouvelles façades, elle demande de se rapprocher davantage de la couleur des façade en place (variante Anthra éclaircie).

L'intégration paysagère réside également dans les articulations des futures nouveaux volumes avec le site. Les bâtiments existants sont articulés avec le site au moyen de terrasses arrondies, traitées en béton brut. Il s'agit d'une articulation lisible dont la Commission demande de s'inspirer à hauteur du nouveau bloc E. Ceci n'est pas le cas dans le projet adapté, selon lequel les nouvelles constructions sont précédées d'une zone plantée peu fonctionnel pour les résidents et sans relation avec le verger classé.

La création d'une zone en dalles alvéolées ainsi que la création de la pente de garage dans le zone sud du côté du site classé ne contribuent pas non plus à l'intégration paysagère optimale et devraient être revues et améliorées.

Voor de huidige beplanting van de 'talud' langs de zuid zijde dient naar mijn mening de referentie te zijn voor alle nieuwe beplanting langs deze zijde. Het is me ook niet duidelijk wat er gebeurt met de hoogstammen vooraan.



Façade sud donnant vers le site classé – documents graphiques joints à la demande de permis

4/5



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



Image de la façade nord de la future aile E – documents graphiques joints à la demande de permis

Bien que le futur bâtiment (E) semble assimilé à la typologie pavillonnaire, son volume (5 niveaux hors sol), le fait qu'il nie le relief en pente ainsi que le gabarit de sa galerie de liaison – ponctuée de murs aveugles et de la grande trémie d'ascenseur à droite – introduisent une massivité en rupture avec la composition actuelle. Cet effet serait encore renforcé par les façades, tant existantes que nouvelles, traitées d'un jeu contrastant de zinc et de crépi clair, banalisant ainsi l'architecture monochrome existante, mieux intégrée à son environnement.

Veuillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DU : A. Coppieters / A. Folly
BUP-DPC : M. Kreutz / M. Muret
Commune de Watermael-Boitsfort : Service de l'Urbanisme (urbanisme1170@wb1170.brussels) ; Mme Vanden Eynde (ivandeynde@wb1170.brussels)