



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

Commune de Watermael-Boitsfort
Service de l'Urbanisme
Place Antoine Gilson, 1
B - 1170 BRUXELLES

V/Réf. : 17/XFD/1775152 (corr. : Raphaëla Snaps)

N/Réf. : AA_WMB20230_671_PU_Loutrier_65

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 07/04/2021

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Rue du Loutrier, 65

Demande de permis d'urbanisme portant sur la rénovation et l'extension de l'habitation et abattage de 25 arbres à haute tige.

Avis de la CRMS

Madame, Monsieur,

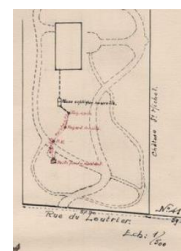
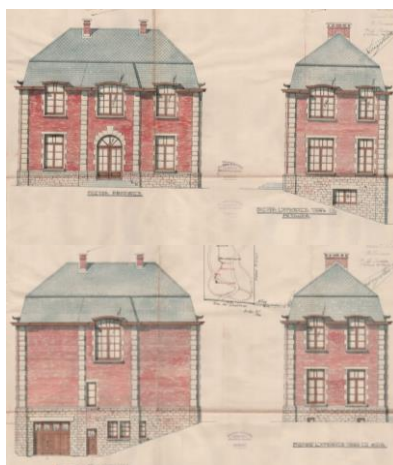
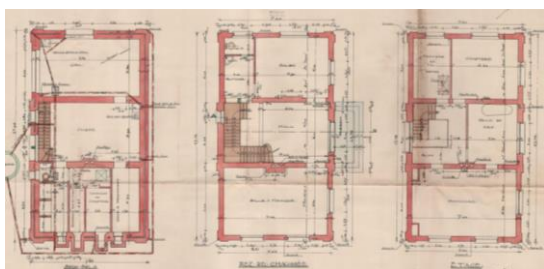
En réponse à votre demande reçue le 11/03/2021, nous vous communiquons *l'avis défavorable* formulé par notre Assemblée en sa séance du 31/03/2021.

Étendue de la protection

- Une partie du site, à l'arrière de la parcelle est comprise dans la zone de protection du Couvent des Sœurs de l'Eucharistie (AG du 19/07/2007)
- Le bien fait partie du PPAS Zone 7 WIENER et se situe dans la zone d'habitat en ordre ouvert. Il y est repris comme Patrimoine à conserver et/ou restaurer.
- de 1928, il est considéré, par mesure transitoire, comme inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la région de Bruxelles Capitale

Historique et description du bien

Le dossier est assorti d'un rapport historique qui liste et illustre, lorsque des documents graphiques sont disponibles, au départ de recherche d'archives disponibles au service d'urbanisme, l'ensemble des demandes de permis intervenues sur le bien depuis la demande permis d'urbanisme pour sa construction en 1928.



Demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une villa : Demande du 31/12/1927 octroyée le 02/03/1928 : extrait rapport historique

Analyse de la demande

Rénovation de la maison existante incluant, selon la note explicative :

1. *redistribution des différentes fonctions selon le programme du nouvel occupant*
2. *valorisation de l'étage sous toiture.*
 - Aménagement 2ème étage sous toiture en chambres d'enfants et espace commun
3. *valorisation de l'étage -1 en partie hors-sol*
 - étage -1 aménagé avec des espaces de rangement et pièce polyvalente pour les enfants : lumière naturelle via nouvelles baies créées côté Nord, ce qui implique la modification du relief au niveau du coin Nord-Ouest de la maison.
 - Au -1, se trouve une 'conciergerie', considérée désormais comme un logement autonome que le projet prévoit de rafraîchir en conformité au RRU, e.a. en agrandissant les baies et en intégrant le local jardin existant pour créer une 2ème chambre.
4. *construction d'une nouvelle extension en rez-de-chaussée côté jardin*
 - verrière existante côté Sud/Jardin (châssis de teinte verte) démolie et construction d'une nouvelle extension sur nouvelles caves : connexion vitrée, revêtement pierre naturelle de teinte claire, toiture plate et verdurisée (en partie par une toiture verte intensive).
 - terrasse couverte en prolongation de ce volume avec intégration d'un arbre : structure métallique de la terrasse couverte sera laquée de teinte gris clair.
5. *optimiser les propriétés énergétiques du bien*
 - Une nouvelle isolation de la toiture est prévue
6. *Respect du caractère architectural et patrimonial du lieu*
 - façades existantes conservées.
 - configuration des baies du premier étage conservée (dimensions et corniches).
 - balustres existantes en béton remplacées par des éléments en fer forgé pour répondre aux normes de sécurité et pour pallier aux défauts/anomalies qui engendrent des soucis d'étanchéité au niveau des toitures terrasses.
 - restauration toiture visible depuis l'espace public.
 - deux baies créées dans la toiture côté Ouest partiellement visible depuis l'espace public.
 - modification importante de la toiture côté arrière/jardin (coin Sud-Est) pour permettre l'aménagement au deuxième étage (sous toiture) et l'entrée de lumière naturelle - une partie de l'espace sous toiture côté Est est aménagé en terrasse partiellement couverte.
 - châssis existants avec double vitrage maintenus. Châssis existants encore en simple vitrage remplacés par des châssis double vitrage tout en respectant les divisions existantes.

Le site

7. *Un projet d'aménagements paysagers avec pour objectif :*
 - améliorer l'infiltration des eaux sur l'ensemble de la parcelle ;
 - améliorer l'apport de lumière et la biodiversité avec augmentation du nombre de plantes mellifères ;
 - nouveau portail d'entrée motorisé et coulissant ;
 - système de récupération des eaux de pluie (citerne de récupération de 40.000L) ;
 - Abattage de 28 arbres Haute Tige sur un total de 48 arbres.

Avis

La CRMS rend un **avis défavorable** sur les travaux sur l'enveloppe et sur ceux projetés au niveau du site. Elle ne se prononce pas sur les aménagements intérieurs, l'intérieur du bâtiment n'étant pas documenté dans le dossier.

Le rapport historique qui compile les documents graphiques des permis, que la CRMS a analysé en regard de la situation actuelle, rendent compte d'une série de travaux d'agrandissements et/ou de modifications, d'envergure ou plus minimes, depuis les années 1920. Ces travaux, à l'exception de la véranda et travaux connexes des années 1990, se sont organisés, autant que faire se peut, dans la continuité des caractéristiques architecturales et stylistiques de l'immeuble originel. C'est in fine surtout la volumétrie qui a subi de lourdes modifications, avec cependant le souci du maintien, sauf dans les années '90, d'une continuité sur le plan de l'écriture architecturale des façades et d'un toit plein et massif à la mansard.

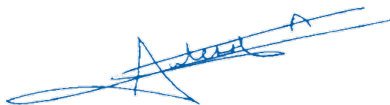
Le projet aujourd'hui proposé aujourd'hui vient perturber un ensemble qui a pu, malgré tout, conserver une forme de cohérence. Les interventions proposées sont nombreuses, diverses et hétéroclites et, de manière générale, peu respectueuses des caractéristiques architecturales de l'immeuble : modénature et multiplicité des nouvelles baies, percements de baies en toiture – trop nombreux, trop larges et mal implantés, remplacement des garde-corps, ... En toiture, l'intervention est très lourde et fait complètement fi de la typologie d'un toit à la mansard, qui se caractérise par une masse pleine et sombre.

Si la CRMS souscrit bien entendu à la démolition de la véranda et n'est pas opposée au principe d'une extension, elle plaide cependant pour un projet beaucoup plus modéré et en meilleur dialogue et respect avec l'environnement bâti et paysager de la propriété, particulièrement en toiture, au niveau des baies et des garde-corps dont il ne faut pas faire disparaître les caractéristiques typologiques. L'extension devrait être revue à la baisse et gagner en sobriété et en intégration. L'emprise au sol de la terrasse empiète largement sur le jardin et est visible depuis l'entrée du site.

S'agissant de l'abattage de 28 arbres à haute tige, une raison souvent invoquée est « arbre sans futur » alors que plusieurs des sujets concernés ont une dimension intéressante, ne développent vraisemblablement pas de maladie et n'ont pas un âge avancé. La CRMS ne comprend pas quel argument scientifique permet de conclure à la mention « arbre sans futur » et demande que le dossier soit étayé sur ce point.

Le projet prévoit la plantation de 14 arbres fruitiers à demi-tige et 34 arbres à haute tige de force 16/18 ou 18/20, soit des arbres très jeunes. Il faudra dès lors de très nombreuses années avant que ces arbres atteignent leur maturité. Au vu de la taille des sujets qui doivent être abattus, il est indispensable de planter des sujets avec une force plus importante.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. : mkreutz@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; acoppieters@urban.brussels ; slagrilliere@urban.brussels ;
ivandenevnde@wb1170.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ;
urban_avis.advies@urban.brussels; urbanisme1170@wb1170.brussels