

NETHEN

Rénovation et extension d'une habitation unifamiliale de 1967 (Architecte Eliane Havenith).

Ruelle du Curé, 23 – 1390 Nethen

NOTE EXPLICATIVE ET JUSTIFICATIVE

CONTEXTE DU PROJET

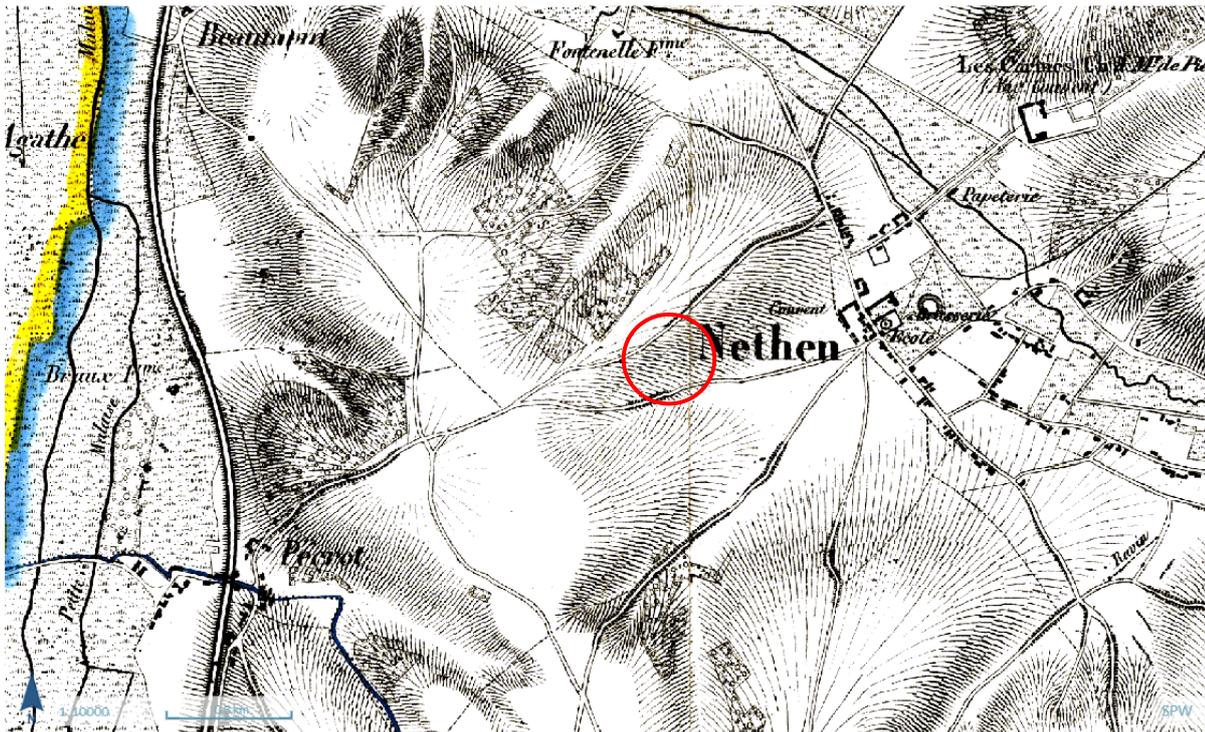
Le village de NETHEN est situé sur la commune de Grez-Doiceau.

La maison existante, construite dans un parc ancien, ne présente aucun voisin direct, et n'est visible d'aucune autre habitation, les premières maisons se trouvant à plus de 500M.

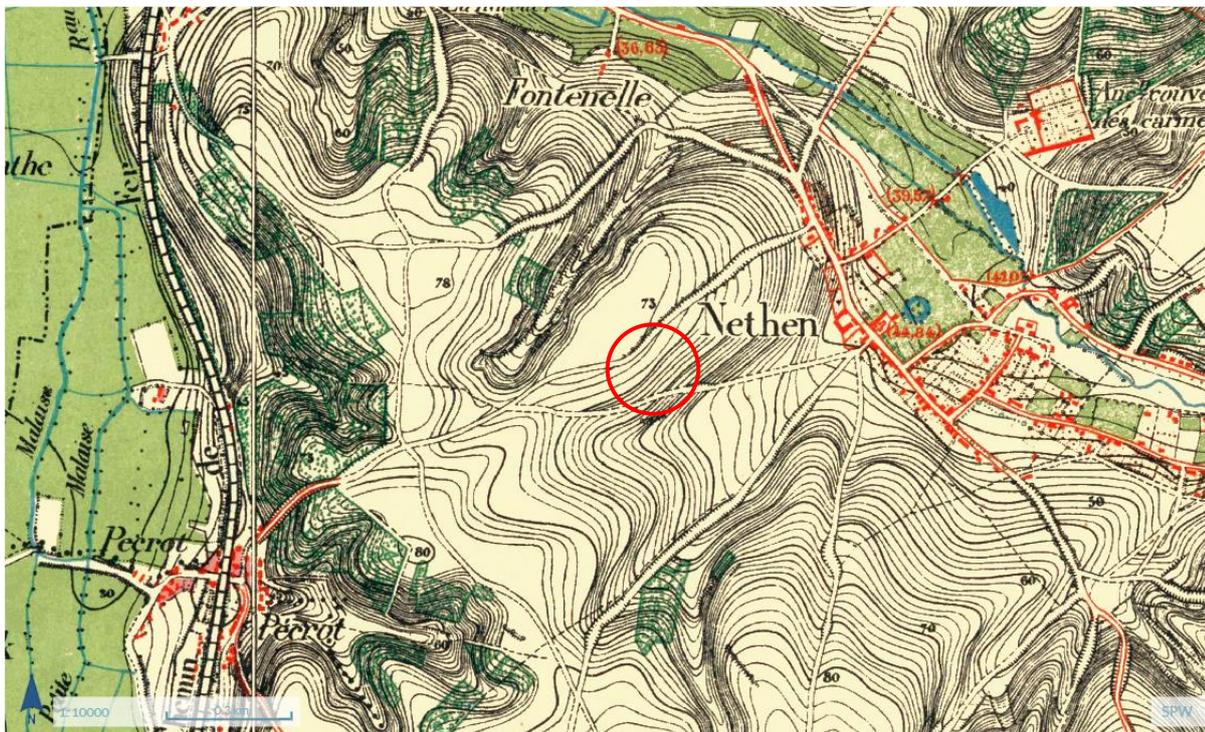
Carte de Ferraris 1777



Carte Vandermaelen, 1850



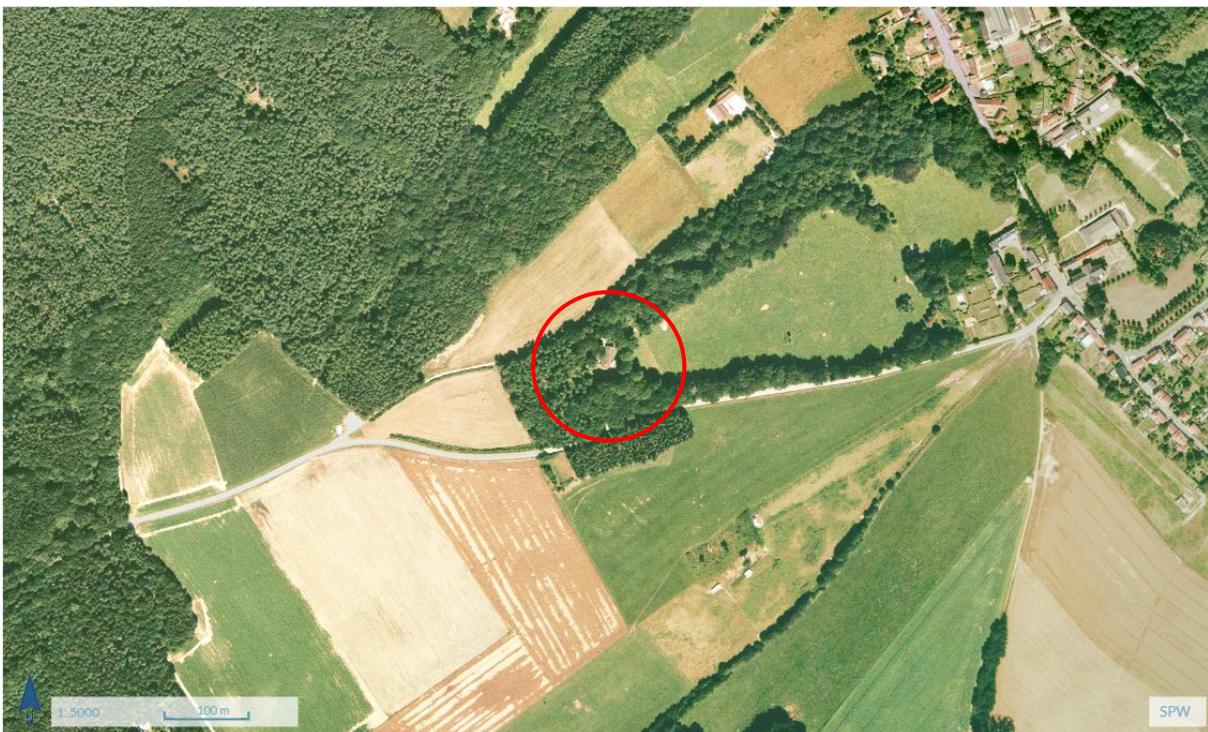
Carte du Dépôt de la Guerre (1865-1880)



Photographie aérienne, 1971



Photographie aérienne, 1994



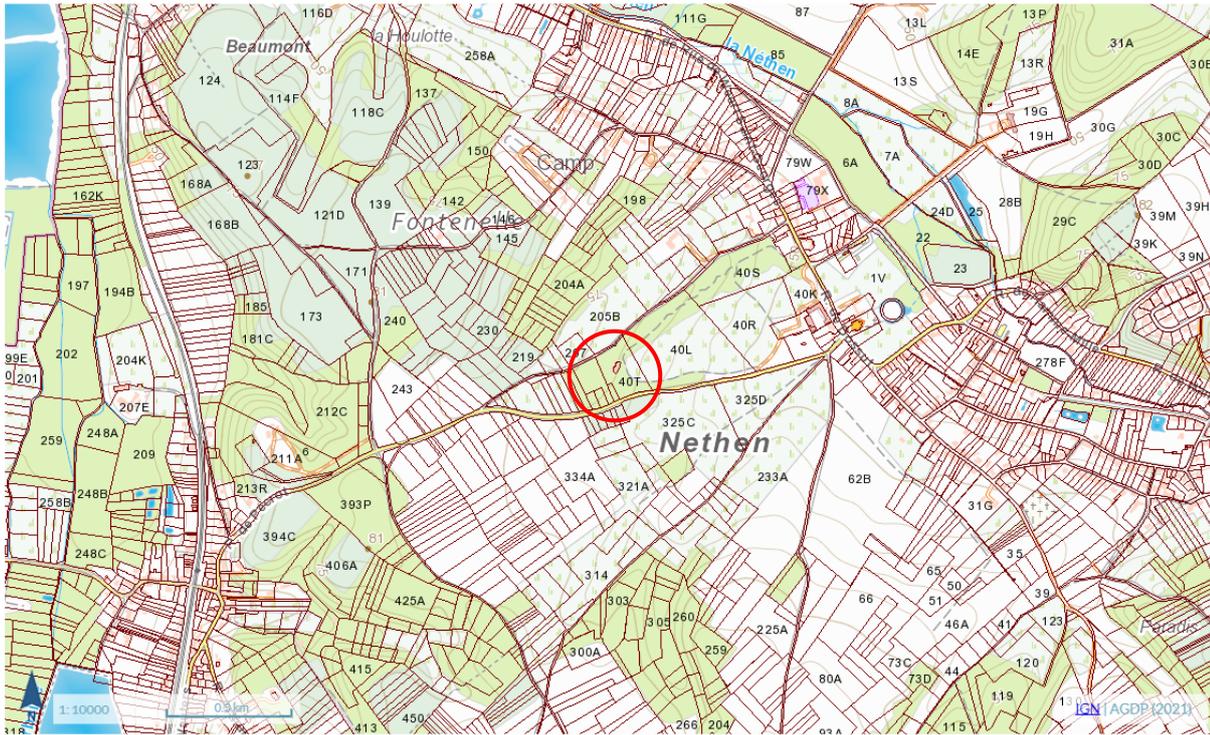
Photographie aérienne, 2001



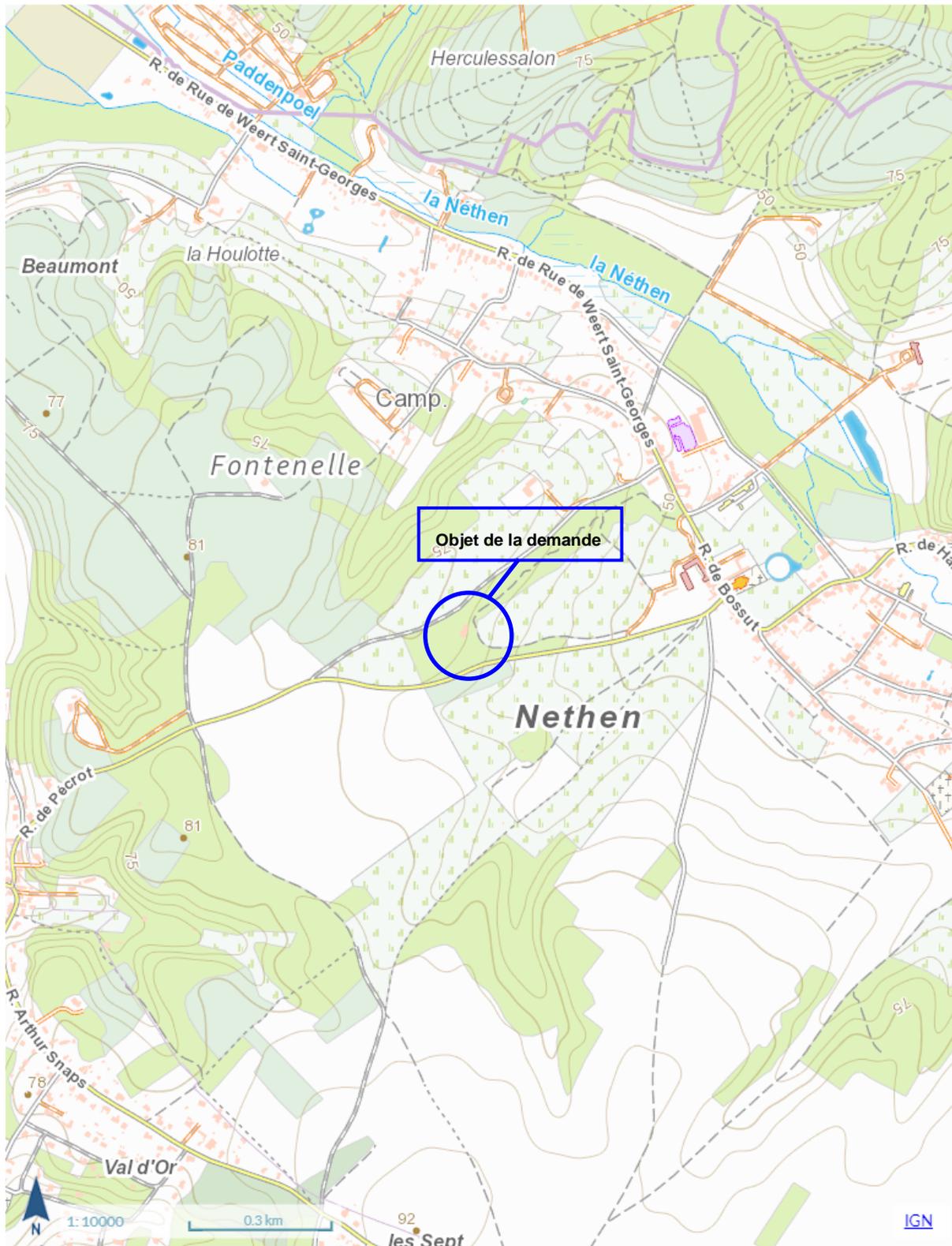
Photographie aérienne, 2006



Plan parcellaire cadastral



Situation



Contexte géographique et paysager



LE BATIMENT EXISTANT

La maison a été construite en 1967, sur les plans de l'architecte fonctionnaliste Eliane HAVENITH.

Cette dernière a fondé en 1953 avec Jan STUYVAERT, Willy VAN DER MEEREN et Paul-Emile VINCENT le bureau Nouvelle Architecture (GROUPE NA) à Bruxelles. Elle a été membre du groupe d'avant-garde FORMES NOUVELLES actif dans la promotion d'une culture vivante moderne et meilleure. A l'occasion de l'Expo 58, Eliane HAVENITH a conçu un stand dans le Pavillon des Bâtiments et des Maisons, ainsi que le pont piétonnier de l'Avenue de Madrid. Elle a également collaboré comme rédactrice à de nombreuses publications, dont la revue francophone ARCHITECTURE.



Passerelle piétonne – Expo 58 – Architectes GROUPE NA - 1957

La maison existante a été construite pour la famille du demandeur, dans un site remarquable et arboré. Elle s'implante sur un terrain en pente, dont elle tire parti par un jeu de niveau partiellement enterré, suivant un plan tourné vers la vallée et le village de Nethen. La distribution intérieure est rationnelle, conçue pour le programme d'une famille avec 4 enfants.

Les matériaux extérieurs utilisés sont la brique rouge-orangée, brune pour le volume marqué de la cheminée en façade EST, et le béton apparent pour les linteaux et corniches coulés sur place. Ce béton, beige à l'origine, a été peint en blanc, sans doute suite à des dégradations de surface.

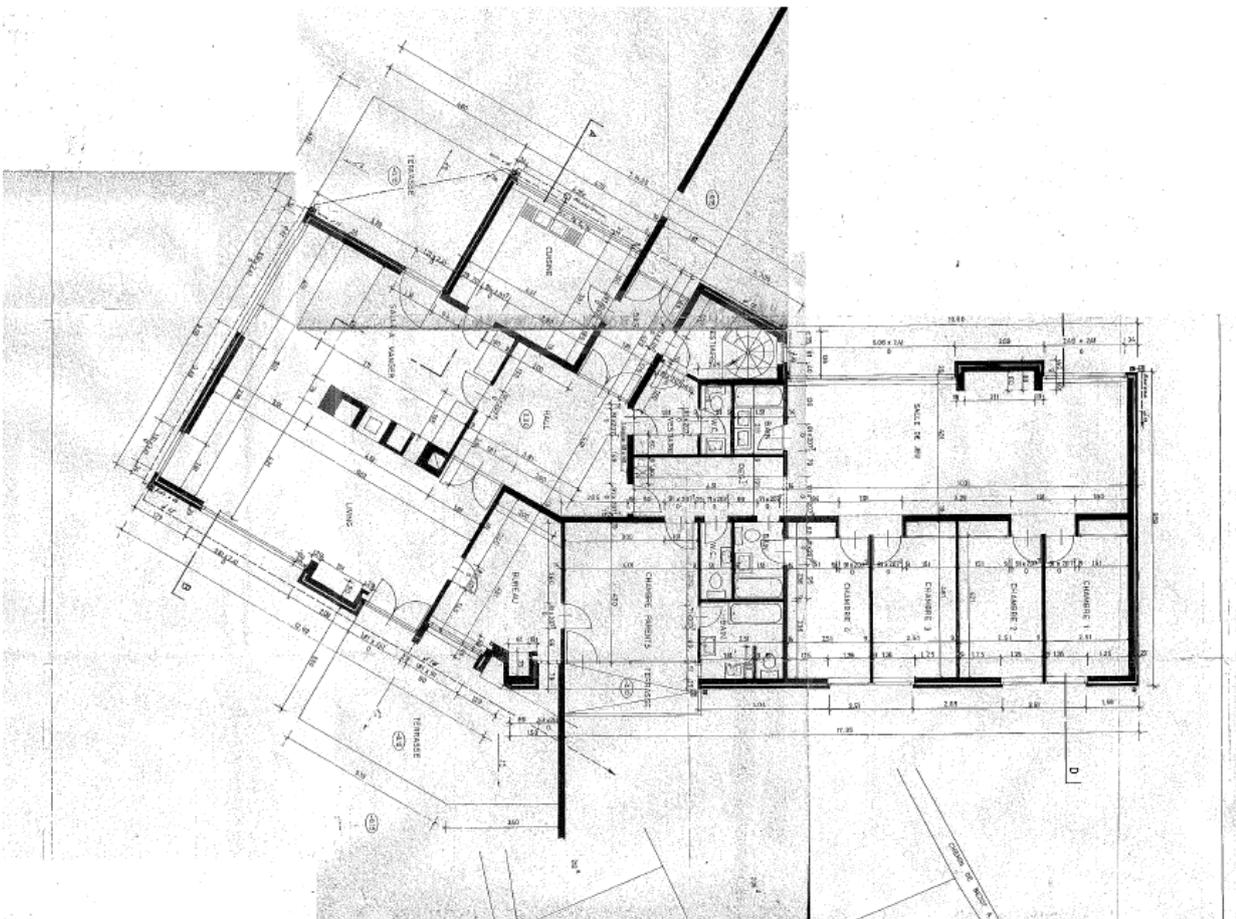


Briques et bétons – peints tardivement - existants

Les châssis existants sont en bois ou en acier, et ne répondent pas aux exigences actuelles en matière d'isolation thermique. La couverture à faible pente, qui présente une forme gauche étonnante en façade OUEST, a été recouverte de « shingles » en matériau bitumineux, peu esthétique et en fin de vie.



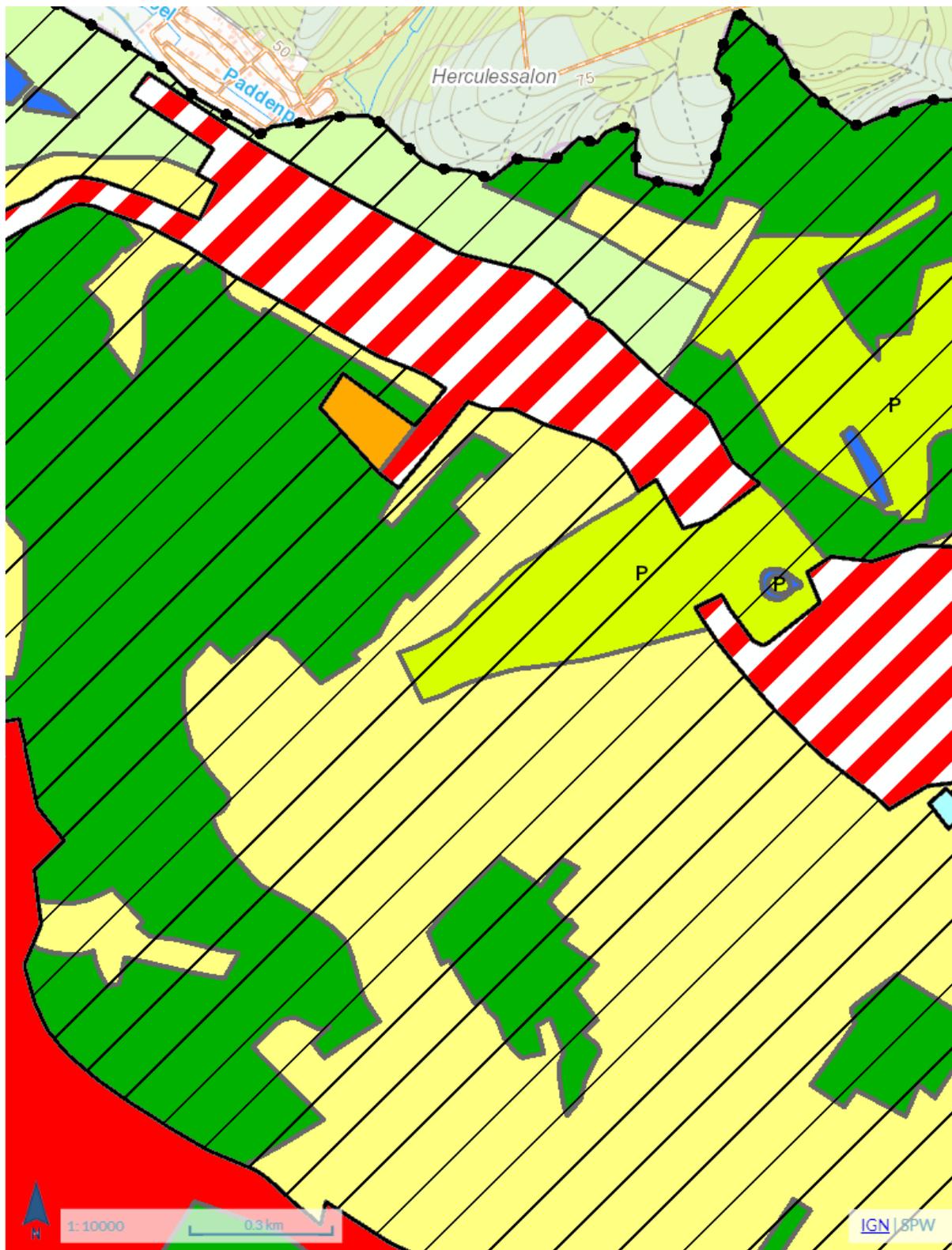
Façade OUEST



Plan du Rez - 1967

SITUATION JURIDIQUE

Situation juridique – Plan de secteur



Plan de secteur

Le projet est situé en zone de parc – destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère - d'une surface supérieure à 5 Ha. La réalisation de l'agrandissement de la maison et la construction d'une piscine extérieure et des locaux techniques afférents dérogent au plan de secteur. La construction de la maison (1967) est antérieure au plan de secteur, et non conforme au prescrit de ce dernier. Le cadre 7 du formulaire de demande de permis justifie le respect des conditions de dérogation au plan de secteur.

Périmètre d'intérêt paysager

La propriété est soumise à un périmètre d'intérêt paysager, superposé aux prescriptions du plan de secteur. Le périmètre d'intérêt paysager vise au maintien, à la formation ou à la recomposition du paysage – Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être autorisés pour autant qu'ils s'intègrent au paysage.

Schéma de développement communal (ancien schéma de structure communal)

Le bien se situe en sous-aire de grand intérêt écologique (surimpression). Le schéma explique que le degré de protection apporté dans les sous-aires d'intérêt écologique variera en fonction du niveau de l'intérêt écologique (très grand intérêt – grand intérêt – intérêt moyen ou potentiel), et que les recommandations sont modulées d'une part en fonction de ce degré d'intérêt écologique, et d'autre part en fonction de l'affectation au plan de secteur.

En l'occurrence, les recommandations suivantes sont d'application pour les aires de grand intérêt écologique en zone de parc du plan de secteur :

- Interdiction de toute modification du relief du sol, y compris creusement d'étangs
- Interdiction de plantation des parcelles
- Entretien de la végétation ou remplacement par des essences identiques
- Respect du tracé des cours d'eau

Le cadre 7 du formulaire de demande de permis justifie le respect des conditions de dérogation au schéma de développement communal concernant la modification du relief du sol impliquée par la construction de la piscine.

Il n'y a pas de schéma d'orientation local ni de Guide communal d'urbanisme applicable

LE PROJET

Le maître d'ouvrage désire rénover et transformer la maison familiale afin de l'occuper comme résidence principale, dans le respect de l'architecture fonctionnaliste existante.

Les interventions prévues sont :

- Adjonction d'un étage partiel afin d'y créer un bureau-belvédère permettant de jouir des vues et expositions à 270°
- Modification et percement de baies – remplacement des menuiseries existantes – réfection de la couverture – amélioration de l'isolation thermique - rénovation profonde indispensable d'un bâtiment existant vieillissant
- Refonte partielle de la distribution intérieure
- Création d'une piscine extérieure et de locaux techniques et d'entreposage de matériel d'entretien du parc
- Reconstruction du garage existant
- Réaménagement paysager minimum dans le respect des plantations et du relief existant



Croquis d'étude - 2021

L'extension des parties habitables de la maison est limitée à l'adjonction d'un étage partiel, sans emprise supplémentaire au sol. Elle ne modifie pas – et donc respecte – les lignes de force du paysage.

La piscine projetée doit être considérée comme *un agrandissement du bâti*, lié à la fois par les terrasses en surface et les locaux techniques en rez de jardin, partiellement enterrés. Elle constitue l'accessoire d'un principal, formant avec la maison un ensemble tant au plan des constructions que de l'affectation. Le concept en porte-à-faux de la structure en béton et des fondations à micro-pieux du flanc SUD de la piscine en contact avec le système racinaire du chêne existant permet de limiter les modifications du relief existant et de respecter les 2 arbres de part et d'autre de la piscine. L'extension des locaux semi-enterrés existants est affectée à l'entreposage du matériel d'entretien du parc, et dans une moindre mesure aux équipements techniques de la piscine.

Le garage est implanté à l'endroit du garage existant des années 60. Il présentera une architecture et des matériaux en accord avec la maison existante : briques rouges, béton apparent gris-beige, bois vernis. D'un gabarit bas, il se fonde dans le paysage et les arbres voisins.

Il est à noter que l'avant-projet détaillé a été présenté le 17.12.2021 au Collège des Echevins et Bourgmestre de Grez-Doiceau, lequel rendu un avis de principe favorable.

ARCHITECTURE

La maison existante présente une dominante horizontale, dans une volonté d'intégration et de discrétion dans le paysage. La **surélévation partielle** proposée vient s'appuyer sur l'accent vertical dominant constitué par la cheminée en briques positionnée à la charnière des deux ailes. Légèrement surélevée dans le même matériau – une brique brune plus sombre que la tonalité rouge de l'ensemble – cette cheminée structure la composition de la nouvelle façade vitrée tournée vers l'EST. Si le nouveau volume s'affirme volontairement, son vocabulaire formel et ses matériaux respectent le bâtiment existant : grand ensemble vitré en bois laissé naturel, maintien du balcon existant sécurisé par un garde-corps en verre feuilleté neutre, petit balcon traité de manière similaire au +1, pans de briques rouge identiques aux maçonneries existantes. Une terrasse au SUD, largement protégée par un auvent débordant, est discrètement engagée dans la toiture à versant. Une attention particulière sera apportée à l'exécution des bétons apparents neufs, d'un gris-beige identique aux couleurs et textures des bétons existants après décapage et restauration.



Maquette d'étude

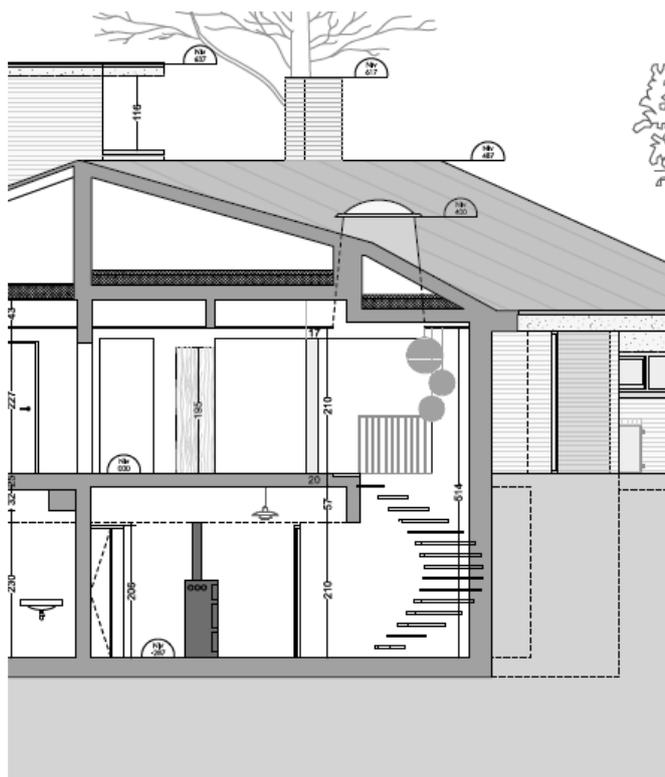
Si les jeux de pleins et de vides sont maintenus pour la plupart des **façades**, des interventions ponctuelles sont prévues : enfoncement de la porte d'entrée par rapport au plan de la façade afin de créer un auvent protecteur, suppression des fortes retombées en béton sur les portes-fenêtres existantes, percement et modifications de baies afin d'améliorer les vues sur le paysage.



Façade OUEST : ouvertures modifiées, nouveau volume en toiture

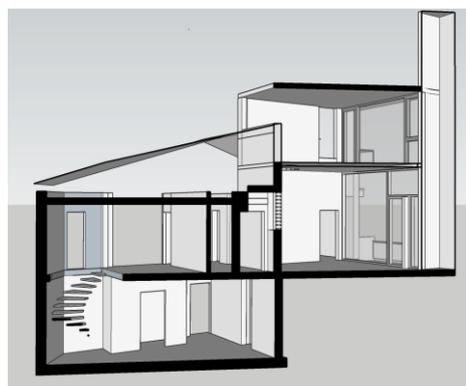
Les menuiseries extérieures présenteront une dualité de matériaux, comme à l'origine (acier et bois). Profils très fins en aluminium laqué noir pour les grands châssis coulissants, Afzelia - bois extrêmement durable ne nécessitant que peu d'entretien - pour les autres menuiseries plus présentes. Ces nouvelles menuiseries extérieures seront performantes.

Les grandes toitures à faible pente caractéristiques du bâtiment existant sont maintenues, mais leur **couverture** actuelle en shingles bitumineux est remplacée par un matériau plus pérenne, le zinc à joints de bout laissé naturel. Cette toiture métallique, par sa souplesse et sa légèreté, convient aux formes localement complexes de la toiture et à la capacité portante de sa charpente. Le zinc se patinera rapidement et avantageusement dans ce milieu naturel. Un oculus, sorte de « canon à lumière », est implanté dans la partie voilée de la couverture, au-dessus de l'entrée OUEST.



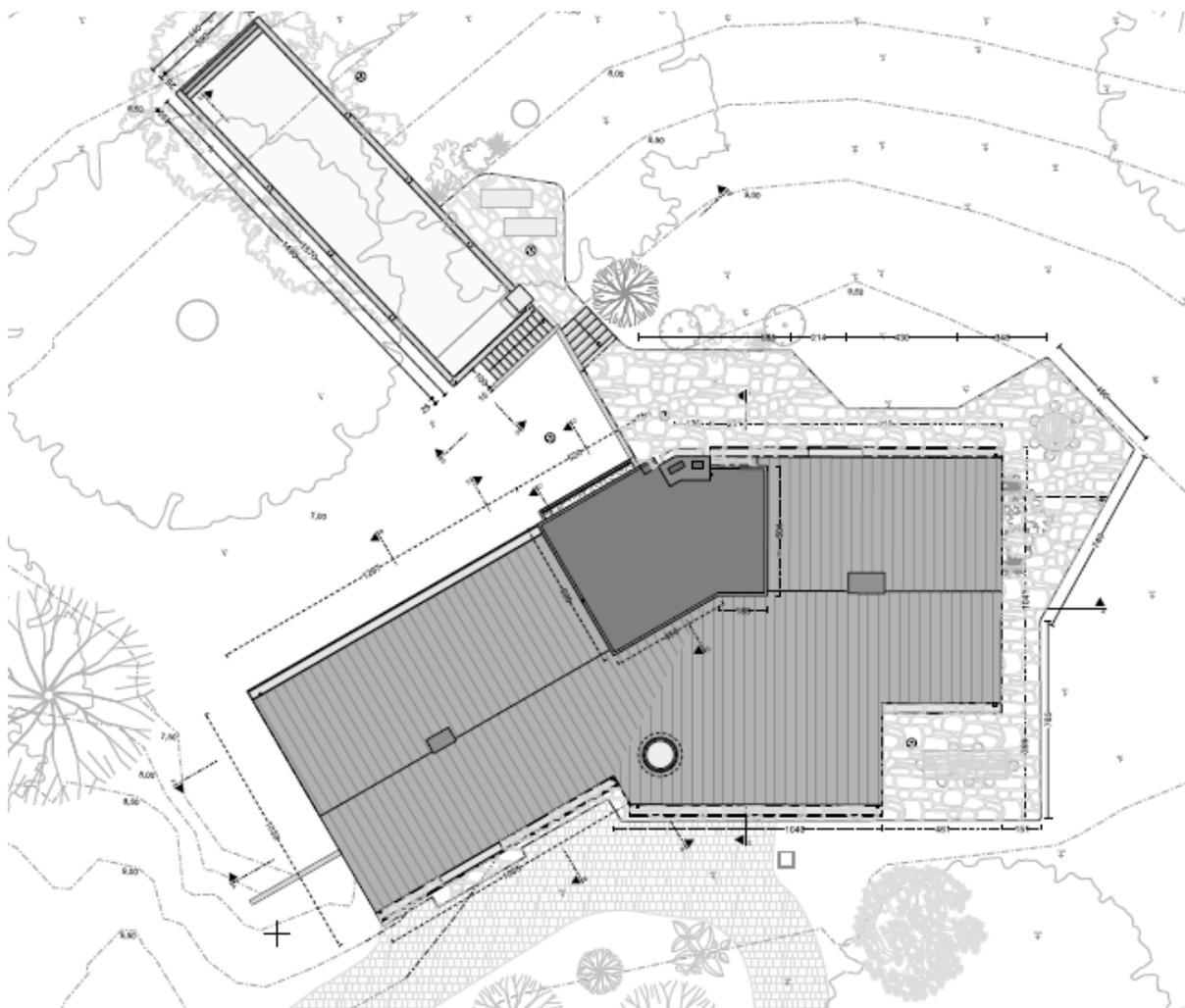
Nouvelle communication vers le rez de jardin et canon à lumière en toiture

La **distribution intérieure** est revue en fonction du nouveau programme, mais dans le respect des espaces de qualité existants, de la structure en béton et des éléments et matériaux conservés. Une circulation fluide des espaces vers le rez de jardin est assurée par un nouvel escalier et l'ouverture partielle de la dalle de béton du rez. Les espaces des chambres secondaires donnant sur le jardin sont requalifiés.



Coupe 3D de la nouvelle communication entre niveaux

La **piscine** est implantée au SUD-EST de la maison, à l'endroit où se marque une rupture dans le relief naturel, ménagée lors de la construction de la maison en 1967 pour éclairer les chambres en rez de jardin. Construite en béton armé apparent, dans la même tonalité que les bétons neufs et existants de la maison, elle se développe entre deux arbres conservés, et est liée à la maison par des terrasses en surface et des caves et locaux techniques. Le volume simple, partiellement enterré afin d'en limiter l'impact visuel depuis la maison et dans le paysage, et décollé de la pente naturelle du sol par un porte-à-faux aérien à son extrémité EST, s'accorde au caractère fonctionnaliste de la maison. Les terrasses en opus incertum de pierre naturelle, calcaire ou grès locaux, et les escaliers en béton bouchardé prolongent les terrasses existantes conservées.



Implantation de la piscine par rapport au bâtiment existant



Maquette d'étude : extension partielle en toiture et piscine

ABORDS

Le respect d'un site qui constitue l'attrait principal de la maison est la première préoccupation du maître d'ouvrage.



Implantées dans un ensemble paysager composé de bois de feuillus haute tiges, de taillis et de prés pâturés, ouvertes sur la vallée de la Nethen, les parcelles concernées par le projet occupent une surface de 1.1Ha. Elle s'inscrivent dans une propriété plus vaste, parc occupé également par le pâturage de bovins.

Le projet n'impacte que très légèrement les abords et le relief naturel du sol :

- Maintien de l'accès en pavés au NORD-OUEST par la ruelle du Curé
- Extension locale du revêtement en pavés de récupération d'origine locale aux abords du garage existant, lequel sera reconstruit dans les mêmes vocabulaire architectural et matériaux que les interventions décrites plus haut
- Maintien des chemins d'accès existants en pavés au NORD-OUEST

- Refonte et extension des terrasses existantes, revêtues de dalles de pierre naturelle percolantes
- Construction de la piscine et de son local technique enterré, avec escaliers d'accès en béton

Les arbres haute tiges sont intégralement respectés, y compris aux abords de la piscine, principalement grâce aux mesures de réalisation des fondations décrites plus haut.

Les plantations basses sont conservées en place, ou déplacées lors des travaux, en respectant les conditions de reprise.

Rappelons que les transformations des parties habitables de la maison se font sans emprise supplémentaire au sol.

PERFORMANCE ENERGETIQUE et ENVIRONNEMENT

Le projet répondra aux normes de performance énergétique en vigueur en ce qui concerne les nouvelles interventions, mais dans le respect de l'architecture existante et dans un souci de conservation optimale des éléments en place.

Des chauffages d'appoint au bois à haut rendement, poêles et cassettes, seront prévus dans certaines pièces. Les installations de chauffage central existantes sont maintenues.

Pour la ventilation, le système C sera privilégié, simple à l'usage et à l'entretien, sain pour les occupants de l'immeuble et rendu esthétiquement tenable grâce à des grilles « RENSON Invisivent » que nous dissimulerons derrière les linteaux des baies de fenêtres.

Le système d'assainissement existant est conservé. Deux citernes de récolte d'eau de pluie, d'une capacité de 2x5000L sont à l'étude, en option, implantées à l'OUEST en partie haute du terrain afin de pouvoir alimenter l'étage en rez de jardin par simple gravité.

L'usage de matériaux naturels et traditionnels et une organisation de chantier raisonnée et générant peu de déchets, ainsi que l'emploi de matériaux de réemploi et locaux, confère au projet une dimension écologique.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



Photo 0 : Vue depuis la limite de propriété (entrée), vers la maison.



Photo 1 : Vue depuis l'allée vers l'entrée de la maison.



Photo 2 : Vue de la façade OUEST.



Photo 3 : Vue de la façade SUD.



Photo 4 : Vue de la façade EST – gauche, côté SALON.



Photo 5 : Vue de la façade OUEST – droite, côté CHAMBRES.



Photo 6 : Vue de la façade OUEST depuis le fond du jardin.



Photo 7 : Vue de la façade OUEST depuis le fond du jardin.



Photo 8 : Vue vers le village de NETHEN



Photo 9 : Vue vers le garage, depuis l'allée.

