

**Commune de
WATERMAEL-BOITSFORT
Service de l'Urbanisme
Place Antoine Gilson, 1
B – 1170 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : URB/0314 (corr. M. Cl. Marichal)
N/Réf : AVL/KD/WMB-2.111/s.385
Annexes : 3 plans

Madame,
Monsieur,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Rue Middelbourg, 28.
Transformation d'un immeuble de logements abritant un horeca.

En réponse à votre lettre du 25 janvier 2006, en référence, reçue le 27 janvier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 8 février 2006, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La façade avant de l'édifice s'inscrit dans la zone de protection du site classé du Jagersveld. L'arrière donne sur la rue de la Vènerie dont la morphologie présente encore les caractéristiques du tissu ancien de la Commune de Watermael-Boitsfort, à proximité de la Forêt de Soignes.

Le projet vise à limiter le restaurant actuel au rez-de-chaussée afin de créer un logement supplémentaire au premier étage, et à rénover celui du second étage. La CRMS, qui ne s'oppose pas au principe de cette transformation, formule toutefois les remarques suivantes :

Rue Middelbourg

- Le projet prévoit la modification de la composition actuelle de la vitrine pour créer un accès privatif aux logements. Il prévoit également d'augmenter la surface vitrée du restaurant pour gagner de la lumière et, parallèlement, ajouter un claustra métallique pour en atténuer les effets d'ensoleillement.

La CRMS estime que cet ajout dont l'intérêt réel est peu justifié, est inapproprié en bordure du parc classé. La Commission plaide donc pour le maintien de la vitrine actuelle dont les dimensions respectent les proportions du reste de la construction ainsi que celles des immeubles de ce tronçon de la rue de Middelbourg.

Rue de la Vènerie

- Le projet prévoit d'accéder directement au restaurant depuis la rue de la Vènerie.

Actuellement, le rez-de-chaussée de l'immeuble est un simple mur chaulé, percé seulement de deux portes de service (et d'une ancienne baie aujourd'hui obturée). L'accès secondaire au restaurant s'accompagnerait d'une nouvelle grande baie offrant une vue directe sur la cuisine et le bar du restaurant.

La CRMS n'est pas favorable au percement de cette nouvelle baie car, en faisant valoir l'établissement du rez-de-chaussée de cette façon, elle donnera un tout autre statut à l'arrière de l'immeuble (qui comptera dorénavant deux logements) et au caractère ancien de la rue.

- Concernant le remplacement des châssis, la CRMS demande de restaurer les châssis existants s'ils sont en bois et si leur état le permet, et de renoncer en tout état de cause à l'emploi de châssis en alu thermolaqué dont l'aspect n'est pas satisfaisant dans un environnement comme celui de la rue de la Vénérie.

A toutes fins utiles, la Commission signale qu'elle déconseille le placement de double vitrage dans ce type de construction pour des raisons d'hygiène du bâtiment (problème de condensation).

En conclusion, la CRMS encourage le maître de l'ouvrage à tirer parti de l'expression actuelle de son bien qui participe au caractère pittoresque de cet alignement de maisons en face du parc du Jagersveld et dans Boitsfort.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme M. Kreutz)