

**Commune de Watermael-Boitsfort**  
Monsieur Tristan ROBERTI  
Echevin de l'Urbanisme  
Place Antoine Gilson, 1  
B - 1170 BRUXELLES

V/Réf : URB/7064  
N/Réf : AVL/CC/WMB-2.172/s.530  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles,

Monsieur,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue Théo Vanpé, 18 / rue des Arums. Construction d'une maison en fond de parcelle en annexe de la principale ; pose d'un crépi isolant sur la façade nord de l'habitation existante. Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS.  
(dossier traité par : Chloé Gillain)

En réponse à votre lettre du 20 novembre 2012 sous référence, réceptionnée le 28 novembre, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en séance du 12 décembre 2012, concernant le projet.

***Celui-ci est motivé par le fait que :***

- ***étant donné la mitoyenneté du mur concerné par le projet avec la venelle de la cité-jardin Floréal classée, la demande devrait faire l'objet d'un permis unique ;***
- ***la petite rampe d'accès à aménager pour donner accès au parking entamerait le profil du talus et entraverait le chemin vicinal qui longe le mur ;***
- ***la pose d'un isolant extérieur sur le mur nord de l'habitation existante modifierait sensiblement l'aspect de ce mur d'enceinte et sa cohérence globale, déjà entamée par le percement de nombreuses fenêtres dans ce tronçon.***

### **Contexte et demande**

La demande porte sur la construction d'une nouvelle maison qui viendrait s'adosser, sur deux côtés, à l'angle des tronçons nord et ouest, du mur d'enceinte d'une propriété, mitoyen à la cité-jardin Floréal classée. Sur ce mur sont déjà adossées, le long du pan nord, deux constructions qui formaient initialement les dépendances d'un château situé au milieu d'une vaste propriété. Celle-ci a, entre-temps été démantelée et scindée en plusieurs parcelles tandis que le château a été démoli et remplacé par une habitation sans intérêt architectural. La principale dépendance située à l'extrémité droite de ce pan de mur est une habitation et son occupation en logement a donné lieu, au fil du temps, au percement de nombreuses baies dans le mur de propriété qui est devenue à cet endroit, une façade hybride.

La demande porte également sur l'isolation, par l'extérieur de cette « façade ».

### **Avis de la CRMS**

La Commission constate qu'un des deux pans de mur auxquels viendraient s'adosser la nouvelle construction – le pan ouest – est mitoyen d'une venelle faisant partie de la cité-jardin Floréal classée. Le projet devrait donc logiquement faire l'objet d'une demande de permis unique étant donné que des ouvertures sont prévues dans ce mur.

Par ailleurs, elle n'encourage pas le percement de ce mur d'enceinte qui constitue aujourd'hui la limite claire et cohérente de l'ensemble classé

La Commission estime, en outre, que les interventions liées au parking prévu dans la nouvelle construction ne sont pas valorisantes étant donné qu'elles induisent l'aménagement d'une porte sectionale et qu'elles empiètent sur l'espace public en modifiant à la fois le profil du talus donnant vers l'école et le revêtement de sol à l'endroit où l'entrée de garage traverserait le chemin vicinal.

Concernant l'isolant extérieur sur la portion nord du mur qui fait office de deuxième façade au logement existant (occupant l'ancienne dépendance du château), la Commission estime que l'intervention est à décourager car elle aurait pour conséquence d'accentuer davantage l'aspect hybride du mur.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

- A.A.T.L. – D.M.S. : M. Ph. Piéreuse et Mme M. Kreutz, et par mail à Mmes M. Muret, L. Leirens, N. de Saeger et M. H. Lelièvre  
- A.A.T.L. – D.U. : MM. Fr. Timmermans et Mme F. Vanderbecq