

**COMMUNE DE WATERMAEL-  
BOITSFORT**  
**Service de l'Urbanisme**  
**Place Antoine Gilson, 1**  
**1170 BRUXELLES**

V/Réf : urb/2591  
N/Réf. : AVL/ah/WBM-2.191/s.569  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame, Monsieur,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Rue Georges Benoidt, 31. Demande de permis d'urbanisme portant sur la construction d'un immeuble de logements.  
*Dossier traité par Mme I. Vanden Eynde*

En réponse à votre lettre du 31 mars 2015 sous référence, réceptionnée le 1<sup>er</sup> avril, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 22 avril 2015, concernant l'objet susmentionné.

La demande vise la construction d'un immeuble de logements sur le terrain vague sis 31, avenue Georges Benoidt à Watermael-Boitsfort. Le terrain est situé à proximité de la cité-jardin Le Logis, et plus particulièrement des maisons réalisées dans les années 1970. Il n'est toutefois pas couvert par la zone de protection de la cité-jardin, ni par la ZICHEE qui comprend l'autre face de l'avenue. L'immeuble projeté comprendrait 4 appartements et présenterait un jeu de volumes géométriques avec terrasses et toiture plate, ses façades étant recouvertes d'un enduit de ton clair.

Le terrain à bâtir forme une dent creuse du front bâti discontinu de l'avenue, dont la plupart possèdent des façades de briques sous toitures à bâtière. L'élément le plus marquant du quartier est le « Castel Fleuri », constitué en réalité de trois immeubles distincts en style renaissance flamande. Ce domaine jouxte l'arrière de la parcelle, qui reste fort boisée.

***La nouvelle construction n'aura donc pas d'impact sur l'ensemble classé des cités jardins ni sur le Castel Fleuri et ne modifiera pas leur contexte urbanistique.***

Toutefois, la volumétrie et l'expression architecturale du nouvel immeuble sont en fort décalage avec la typologie des maisons présentes dans l'avenue. ***Etant donné que leur expression est pour le reste assez disparate, rien ne s'oppose à ce que cette nouvelle intervention adopte une certaine liberté formelle. Ceci n'interdit cependant pas de s'inscrire dans le front bâti existant en exploitant ses principales caractéristiques. La CRMS préconise donc d'adapter le projet sous les angles suivants.***

1/ Dans un souci de continuité du front existant et du maillage vert, il conviendrait de davantage planter la zone de recul et de rétrécir la partie carrossable minéralisée prévue dans la partie latérale de gauche, notamment en supprimant l'emplacement de parking prévu (espace très peu fonctionnel pour un parking PMR).

2/ Pour se mettre en accord avec les teintes dominantes de la rue, les nouvelles façades devraient être traitées dans un ton discret et plus foncé (brique par exemple), à privilégier par rapport au blanc qui est envisagé.

3/ L'immeuble sera mitoyen à une maison présentant une vaste toiture à versants. Le raccord des niveaux supérieurs avec cette toiture devra dès lors être amélioré. Les photomontages joints au dossier montrent, en effet, que les murs pignons des deux derniers étages seraient forts présents et peu valorisants pour l'image de l'ensemble. Leur volume et leur traitement devraient être améliorés. Ceci ne mettrait pas l'économie du projet en question, les deux derniers étages étant occupés par un spatiaux duplex dont les salles de bains sont regroupées dans les volumes qui dépassent.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. A.A.T.L. / D.M.S. : M. Kreutz,  
A.A.T.L. – D.U. Mme S. Buelinckx