



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 : URB/2594 (corr. : Mme R. Snaps)
N/Réf : AA/KD/WMB20224_662_Geai_31
Annexe : /

Bruxelles, le 23/10/2020

Envoi numérique (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19 – une copie papier suivra ultérieurement

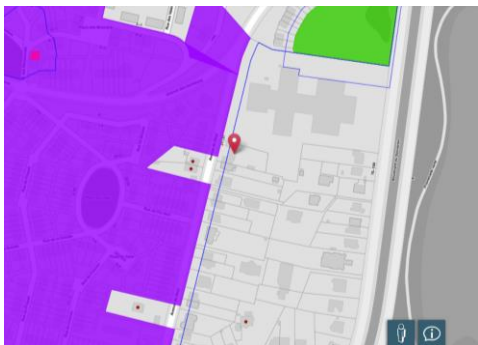
Madame, Monsieur,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue du Geai, 31.
Demande de permis d'urbanisme portant sur la rénovation d'une maison unifamiliale et la construction d'un carport pour deux véhicules à l'avant de la maison.

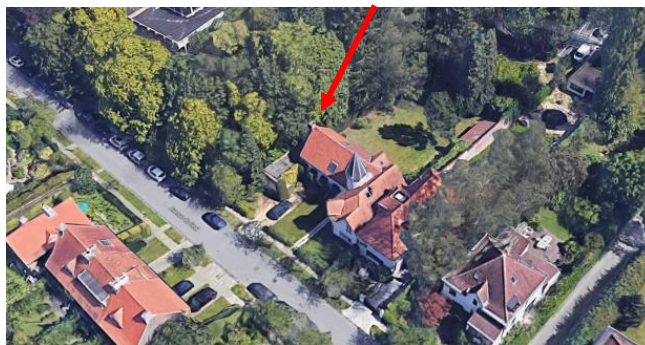
Avis de la CRMS

En réponse à votre courrier du 24/09/2020, reçu le 25/09, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 14/10/2020.

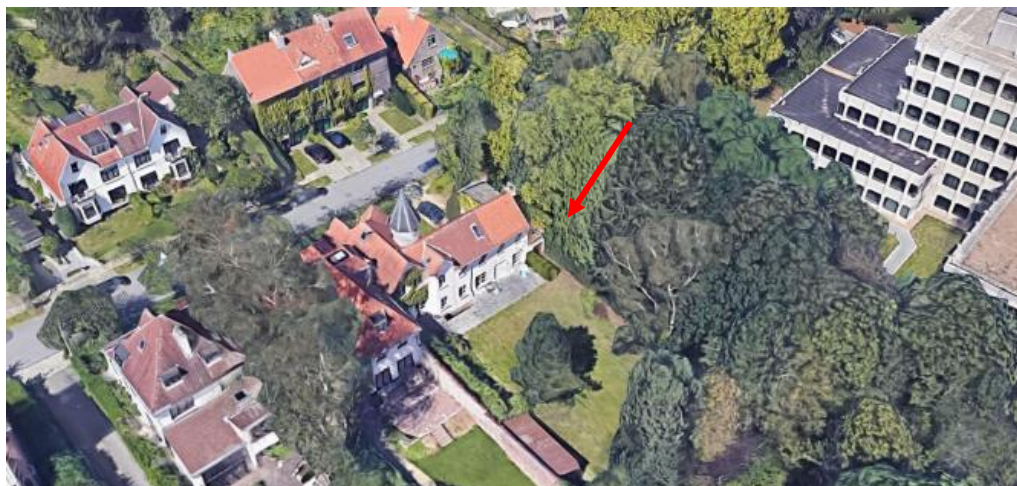
Le bien qui date d'avant 1932 est compris dans la zone de protection des Cités-Jardins « Le Logis - Floréal ». Il est également compris dans le périmètre PPAS n°04 « Souverain Ouest ».



© Brugis



© Google maps



© Google maps

1/4

La parcelle d'une superficie de 1.089 m² comporte un bâtiment principal disposé en L et en recul par rapport à la rue. Il s'agit d'un bien construit à partir de 1912 et qui formait à l'origine les dépendances d'une villa située en contrebas du terrain. Démolie, cette villa est aujourd'hui remplacée par l'immeuble *Keytrade Bank*. Les dépendances étaient occupées par des logements pour les domestiques, des garages, des écuries, une étable, etc. Un permis d'urbanisme a été octroyé dans les années soixante pour transformer l'ensemble en habitation. Du côté droit, l'édifice est construit sur la limite mitoyenne et accolé à la maison du n°29. Du côté gauche, un volume bas faisant office de garage, « visible sur le plan du PPAS et existant depuis 30 ans », vient refermer la parcelle. Ce volume ne semble pas faire partie de la situation de droit et son emprise se situe en partie sur la parcelle voisine.

Façade cote rue



Façade côté jardin



Extraits du dossier

Projet

Le projet vise à améliorer l'habitabilité de la maison en repensant l'aménagement intérieur mais aussi en modifiant la zone de garage et les abords. Le volume du garage qui présenterait des problèmes de stabilité, et dont l'emprise se situe en partie sur la parcelle voisine, serait démoli. Il serait remplacé par un carport empiétant sur la façade. Un portillon et un portail coulissant en métal noir seraient installés face au carport et à la porte d'entrée. Des haies vives seraient plantées entre ces deux éléments.

Le projet nécessite des dérogations pour les points suivants :

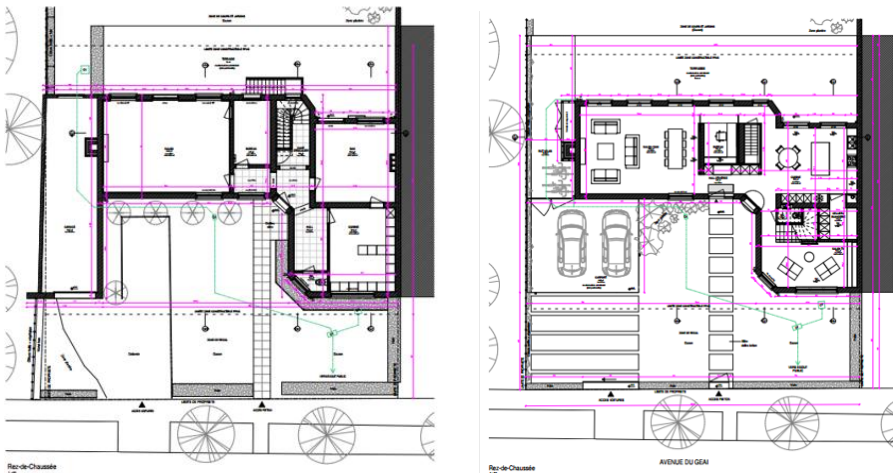
- RRU, titre I, art. 3 : implantation de la construction à l'alignement et à la mitoyenneté
- PPAS, art. 1.2.2.1 : zones de cours et jardins
- PPAS, art. 1.1.7.2 : clôtures de zones de recul (puisque les clôtures auraient une hauteur supérieure à 1 mètre).

Parmi les modifications intérieures, l'accès à la maison (actuellement par la porte de l'ancien pigeonnier dans la tourelle) serait déplacé vers la façade ouest, à la place d'une fenêtre existante. L'escalier principal serait déplacé dans l'aile droite, côté rue. Les étages seraient réorganisés. L'ensemble des châssis serait remplacé par des châssis en aluminium double vitrage de teinte noire. Sur certains d'entre eux, les divisions seraient supprimées.

Façade côté rue (ouest) : existante et projetée



Rez-de-chaussee existant et projete

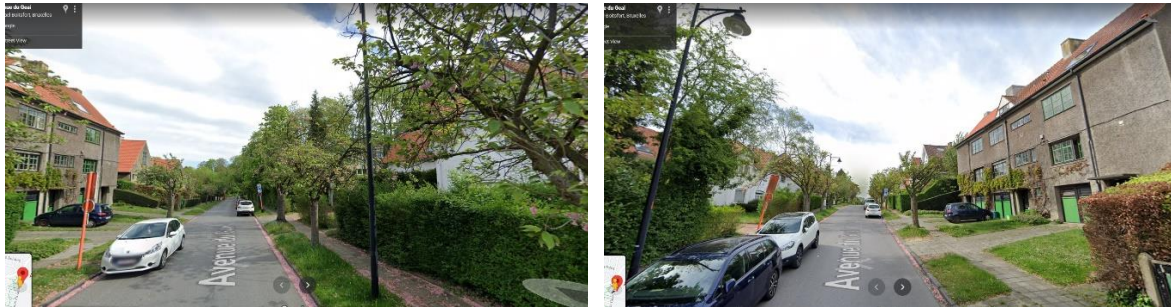


Extraits du dossier

Avis de la CRMS

- En ce qui concerne les travaux intérieurs : la situation actuelle de cette ancienne dépendance n'est pas documentée, ce que regrette la CRMS au regard de son histoire et de l'ampleur des interventions projetées. Qu'en est-il des dispositions/éléments d'origine encore conservés ? L'escalier à démolir présente-t-il un intérêt patrimonial ? Le bien ne méritait-il de figurer à l'Inventaire du patrimoine architectural (en cours d'étude) ? Sans être informée de la situation existante et/ou avoir été associée à une visite des lieux, **la CRMS ne peut se prononcer en connaissance de cause sur la pertinence des interventions intérieures et leur impact sur la typologie du bien, comme la révision complète de tout le système de circulation et de la séquence d'entrée.**

- En ce qui concerne l'aménagement du carport dans la zone de recul et l'installation de portillons coulissants, la CRMS ne s'oppose pas à la démolition du garage (vraisemblablement irrégulier) mais **elle émet un avis défavorable aux interventions projetées (carport et portails métalliques noirs) en raison de leur impact sur la maison mais aussi sur l'espace public, en face des Cités-jardins classées.** Contrairement à ce qu'avance le dossier, de tels dispositifs augmenteraient l'opacité de la parcelle au détriment du paysage végétalisé formé par la succession des zones de recul ouvertes du quartier.



© Google maps

Par conséquent, la CRMS demande de revoir cet aspect du dossier et de privilégier un aménagement plus discret qui devrait s'harmoniser avec l'esprit de la maison mais aussi avec l'environnement paysager qui caractérise le quartier, en bordure du Logis-Floréal. La Commission demande donc à la Commune de ne pas accorder les dérogations sollicitées car elles ne contribueraient pas à un aménagement valorisant eu égard au contexte patrimonial environnant et à la typologie de la maison.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

Envoi numérique en raison de l'épidémie de Covid-19 – une copie papier suivra ultérieurement

c.c. BUP-DPC : M. Kreutz, H. Lelièvre
BUP-DU : A. Coppieters, S. Lagrillière
Commune : rsnaps@wb1170.brussels; urbanisme1170@wb1170.brussels
SCRMS : K. Depicker, M. Badard, C. Vandersmissen, crms@urban.brussels