



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Commune de Watermael-Boitsfort
Service de l'Urbanisme
Madame Marie-Noëlle Stassart
Echevine
Place Antoine Gilson, 1
B - 1170 BRUXELLES

Bruxelles, le 20/12/2022

N/Réf. : **WMB20204_701_PU** **WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue des Ortolans, 9**
Gest. : **KD/ACN** (= en partie en ZP des cités-jardins Le Logis-Floréal)
V/Réf. : **URB/3366** **PERMIS D'URBANISME : modifier le volume de la**
Corr: **Roelandt M.** **toiture afin d'aménager un appartement sous comble**
NOVA : **17/XFD/1854445**

Avis de la CRMS

Madame l'Echevine,

En réponse à votre courrier du 25/11/2022, reçu le 30/11/2022, nous vous communiquons *l'avis défavorable* formulé par notre Assemblée en sa séance du 14/12/2022.



En haut à gauche, extrait Brugis. A droite, la situation actuelle (photo CRMS, décembre 2022).
Ci-dessus, la situation projetée (extrait du dossier)

Construit en 1952, l'immeuble à appartements (R+2) de trois façades se situe en face et partiellement en zone de protection des cités-jardins Le Logis-Floréal. Il figure également au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en ZICHEE. En 2017, le bien a fait l'objet d'une demande de rehausse de la façade latérale pour l'aménagement d'un logement et pour laquelle la CRMS n'a pas été consultée. Le 7/05/2020, le demandeur a introduit un recours au GRBC contre le refus du collège des Bourgmestre et échevins de la commune. Un nouveau projet est actuellement en cours d'instruction.

1/2

PROJET

Le principe du projet consiste en la création de deux volumes. Le premier serait dans la continuité du profil mitoyen existant et accueillerait la cage d'escalier commune, un WC, la cuisine et la salle-de-bain. Le deuxième serait un volume parallélépipédique de 2,5m de hauteur sous plafond pour le séjour, la chambre et un espace extérieur. Il serait habillé d'un bardage métallique blanc en référence à la pierre blanche du soubassement de l'immeuble.

AVIS DE LA CRMS



© Google maps

La CRMS ne souscrit pas au projet de transformation de la toiture car tant la volumétrie que la matérialité proposées ne seraient pas en accord avec la cohérence des maisons de l'alignement typique des années '50 qui borde la cité classée. En effet, les immeubles de la rue des Ortolans, ultérieurs à la cité-jardin, sont organisés en série de maisons de même gabarit, sous toitures en tuiles rouges à deux ou trois versants (suivant qu'elles sont entre mitoyens ou en about), avec une même pente ainsi qu'un même niveau de corniches et de hauteur de faîte. Ils s'accordent sobrement aux typologies des maisons de la cité-jardin dont il convient de préserver l'environnement (zone de protection). La transformation projetée de la toiture en un parallélépipède, tel un conteneur en tôle, serait particulièrement visible et incongru dans ce contexte.

En conclusion, la CRMS émet un avis défavorable sur le projet car il aurait un impact visuel préjudiciable sur les caractéristiques urbanistiques du quartier, en particulier sur la cité-jardin Le Logis.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. : acnoel@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; acoppieters@urban.brussels ; kbogaerts@urban.brussels ; ahanson@urban.brussels ; urbanisme1170@wb1170.brussels ; crms@urban.brussels ; urban_avis.advises@urban.brussels