

**Administration communale
Watermael-Boitsfort
Collège des Bourgmestre et des
Echevins
Place Antoine Gilson, 1**

B – 1170 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : URB/2615 (corr. Mme I. Vanden Eynde)
N/Réf : AVL/KD/WMB-2.132/s.437
Annexe : 1 dossier

Madame, Monsieur,

**Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Chaussée de la Hulpe, 221-223.
Remplacement de deux maisons unifamiliales par un immeuble à appartements.**

En réponse à votre lettre du 12 juin 2008, en référence, reçue le 13 juin, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 25 juin 2008, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé un avis défavorable.

Le projet, qui se situe dans le périmètre du PPAS 'zone 2 Etangs de Boitsfort', vise le remplacement de deux maisons unifamiliales, qui datent d'avant 1932, par un immeuble de six appartements (avec parking en sous-sol) pour une surface totale de +/- 770m². d'une surface bâtie de 400m²

Situation existante

Les deux maisons s'inscrivent dans un petit ensemble bâti, à proximité immédiate des étangs de Boitsfort et de l'avenue de la Foresterie, qui témoigne de l'ancienne zone rurale de Boitsfort. Les façades, de deux niveaux et deux travées, sont caractéristiques de l'architecture bruxelloise de la fin du XIXe siècle (briques et pierre bleue, baies cintrées, balcon en fonte, ancras en ferronnerie ouvragée, etc.) sous une toiture à bâtière (n°221) ou à la Mansard (n°223).

La démolition est demandée en raison de l'état de vétusté dont souffrent les deux maisons comme tend à le démontrer une étude de stabilité réalisée en 2006 et qui est jointe à la demande. Cette étude révèle de nombreux dégâts, notamment en caves, apparus suite à l'abandon prolongé des deux maisons.

Cependant, la CRMS, qui regrette que rien n'ait été entrepris depuis deux ans pour remédier à cette situation, observe que l'état de conservation des façades est satisfaisant et que les dispositions intérieures, ainsi que des éléments de décor (cheminée, volée d'escalier, etc.) sont conservés.

Projet

Le projet prévoit la construction d'un immeuble de quatre travées et de gabarit R+4 (avec un rez-de-chaussée surélevé au-dessus d'un niveau de garages enterré et un ou deux niveaux en recul de la façade). Ceux-ci seraient couverts par une toiture plate, prolongée par un versant incliné en tuiles, ce qui ne correspondrait toutefois pas à l'aspect d'une toiture à la Mansard telle que prescrite dans le PPAS.

La Commission estime que la nouvelle construction aura une emprise trop importante dans le quartier de part son gabarit (non conforme aux prescriptions du PPAS) et son expression architecturale dont les caractéristiques seraient fort éloignées de celles du bâti ancien environnant : disparition de la lisibilité du parcellaire existant, proportions hors échelle des 'lucarnes' se développant sur un ou deux niveaux, etc.). La construction d'un sous-sol aussi important ne serait, en outre, pas judicieuse vu la proximité de la nappe aquifère et les conséquences lourdes que cela risque de créer sur la stabilité des maisons anciennes du quartier.

Par conséquent, la CRMS estime que multiplier ce type de constructions contribuera à la perte du tissu ancien de ce quartier de Boitsfort. Elle émet donc un avis défavorable sur le projet de construction. Elle demande par contre de consentir un réel effort pour conserver et rénover les deux maisons existantes et de les agrandir éventuellement à l'arrière si cela s'avère nécessaire. Leur conservation contribuera à préserver le caractère rural du quartier tel que stipulé dans les prescriptions du PPAS qui prévoit le maintien des caractéristiques des petits fronts bâtis, dont la typologie est proche de celle des quartiers voisins.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f.f.

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