



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**  
**Échevine de l'Urbanisme**  
Place Antoine Gilson, 1  
B - 1170 BRUXELLES

Bruxelles, le 01/12/2023

N/Réf. : WMB20310\_717\_PU  
Gest. : XX/XX  
V/Réf. : URB/2911  
Corr: ROELANDT Mathieu  
NOVA : 17/XFD/1913869

**WATERMAEL-BOITSFORT. Place A. Payfa-Fosséprez, 2**  
(= partiellement en zone de protection de la Maison communale de Watermael-Boitsfort)  
**PERMIS D'URBANISME : rénover et rehausser un immeuble mixte (restaurant et logement)**  
Demande de la Commune du : 03/11/2023

### Avis de la CRMS

Madame l'Échevine,

En réponse à votre courrier du 27/10/2023, reçu le 03/11/2023, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 29/11/2023.

### Étendue de la protection



Le bien est situé dans la zone de protection de la Maison communale de Watermael-Boitsfort, classée.

### Analyse de la demande

La demande concerne la rénovation lourde et surhausse d'une maison située au 2 Place A. Payfa-Fosseprez, qui se divise actuellement en commerce (HORECA) au rez-de-chaussée et un logement au premier étage et sous toiture. Les annexes arrière sont démolies et une nouvelle façade isolée est recomposée à l'arrière, afin de réduire l'emprise au sol (parcelle 100% construite) et de retrouver une surface perméable et de la végétation en intérieur d'îlot. En façade avant, outre la surhausse (avec nouvelle corniche et nouvelle large lucarne en zinc), il est prévu l'isolation complète, l'agrandissement des baies des étages (et dès lors, le remplacement de tous les châssis) et de nouveaux garde-corps. La devanture actuelle du rez-de-chaussée est conservée mais avec ajout de panneaux en bois moulurés sur le pourtour.

1/2

## Avis

La CRMS rend un avis défavorable sur le projet. Même si les interventions telles que le dégagement de l'intérieur d'îlot et l'amélioration de la PEB constituent des améliorations, la situation du bien, en tant que composante du paysage villageois et de valeur pour la zone de protection, justifie le maintien des caractéristiques de la façade à rue. La disparition de la toiture mansardée, la modification des registres de niveaux, la suppression des deux lucarnes alignées (et de leurs menuiseries ornementées) et la modification des proportions des baies (y compris le léger cintrage) et pose de garde-corps créent une perte de qualité et une banalisation de la façade ancienne qui constitue un témoignage qu'il faut pouvoir inscrire dans l'avenir de manière beaucoup plus respectueuse. Et ce, d'autant plus que l'enfilade a déjà été fortement altérée et qu'il ne subsiste déjà que de trop rares témoins.



Dans le projet, il est prévu d'aménager deux chambres à rue. Cette option d'aménagement (cloisonnement) n'est pas adaptée à cette typologie et entraîne des interventions pénalisantes pour la façade du bien comme la demande d'agrandir les baies, motivées sur base des normes d'éclairage du RRU (auxquelles il ne faudrait sans doute pas recourir en maintenant une seule pièce, comme dans la situation existante). Au rez-de-chaussée, la pose d'un panneautage ne paraît pas appropriée, alourdissant une composition de devanture et divisions de châssis équilibrée qu'il n'est pas justifié de surcharger pour en respecter la composition.

Veuillez agréer, Madame l'Échevine, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président f.f.

C.C. :

[acnoel@urban.brussels](mailto:acnoel@urban.brussels) ; [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [urbanisme@wb1170.brussels](mailto:urbanisme@wb1170.brussels) ;  
[crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels)