

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
**Monsieur Fr. TIMMERMANS**  
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme  
C.C.N. - Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 17/PFU/409524  
D.M.S. : JCD 2328-0045/01/2011-332 PR  
N/réf. : AVL/cc/WMB-2.19/s.527  
Annexes: 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Cité-Jardin *Floréal*. Rue des Digitales, 5. Restauration de l'enveloppe extérieure du bâtiment, pose de deux fenêtres de toiture, reconstruction de la véranda et aménagement intérieur.

**Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS**

*(Dossier traité par F. Stévenne à la D.U. / J.-C. Debroux à la D.M.S.)*

En réponse à votre lettre du 22 octobre 2012 sous référence, reçue le 24 octobre, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en séance du 24 octobre 2012, concernant le projet.

***Les réserves portent sur les points suivants :***

- ***le soubassement de la nouvelle véranda sera réalisé en briques apparentes ;***
- ***l'allège de la porte sera pleine jusqu'à hauteur du soubassement ;***
- ***la verrière sera réalisée en verre clair non réfléchissant ;***
- ***le plancher extérieur ajouré n'est pas autorisé ;***
- ***la réparation des linteaux en béton se fera aux conditions énoncées ci-dessous ;***
- ***les fenêtres de toitures seront de petites dimensions et placées à la hauteur indiquée sur les façades d'origine.***

***Ces réserves sont explicitées ci-après.***

Les transformations concernent une maison datée de 1927 et conçue par l'architecte Raymond Moenaert, selon une typologie particulière qui se distingue de celle des maisons de J.-J. Eggericx, et dont la véranda arrière a fait l'objet d'un permis en 1932.

La demande porte sur la démolition / reconstruction de cette véranda en y apportant plusieurs modifications:

- le déplacement du WC (qui s'affirmait en façade par un mur de maçonnerie pleine) et la poursuite du vitrage de la véranda en lieu et place de cette maçonnerie ;
- la disparition du piédroit entre le châssis et la porte-fenêtre ;
- la modification de l'allège de la porte extérieure de la véranda ;
- l'agrandissement des baies de la façade arrière (sur laquelle s'appuie la verrière) pour ne former qu'une seule baie ouvrant sur la véranda.

En date du 16/09/2011, la CRMS avait donné un avis de principe favorable sur ces interventions en raison du fait qu'il s'agissait d'une maison particulière, donc la façade du rez-de-chaussée arrière était soustraite aux regards depuis 1932 par une véranda.

Elle avait toutefois conditionné son accord de la manière suivante:

- la hauteur du soubassement de la véranda devait régner avec la hauteur des allèges de fenêtres de la maison ;
- une partie pleine, correspondant à la hauteur de ce soubassement, devait être prévue dans la porte ;
- les profils métalliques utilisés dans la véranda devaient être d'une « extrême finesse » et présenter des divisions adéquates.

La CRMS avait aussi noté que diverses transformations intérieures accompagnaient les travaux effectués à l'enveloppe classée :

- la cuisine, située actuellement dans la véranda, était déplacée vers l'avant ;
- le sas d'entrée existant était supprimé, ce que la CRMS décourageait en raison de l'impact négatif de cette intervention sur la performance énergétique et le confort (la chambre à coucher principale, située dans les combles, serait en contact direct avec la porte d'entrée via la cage d'escalier).

Le projet respecte en grande partie les recommandations de la CRMS à propos des éléments classés, avec toutefois quelques contradictions à arbitrer et quelques précisions à apporter.

**Par conséquent, la CRMS émet les remarques suivantes qui conditionnent son avis favorable :**

1. L'allège de porte de la véranda :

Dans le plan PU02, l'allège est pleine. Dans le PU03 (plan de détail), elle est vitrée.

**Il est demandé que l'allège de porte soit pleine et de la même hauteur que le soubassement en maçonnerie de la véranda.**

2. La finition du soubassement en maçonnerie de la véranda :

Sur le plan PU02, il est indiqué que l'allège est enduite à l'aide du même enduit que celui de la façade (P8 = nouvel enduit de façade identique existant E1). Cependant, sur le dessin de la façade arrière, l'allège est figurée en rouge, comme celle de la façade avant.

Sur le plan PU03, dans la coupe, il n'est pas indiqué d'enduit et la brique est à fleur du nouveau châssis métallique.

Dans le cahier des charges (art. 10.03 « cimentage de la façade »), l'allège n'est pas reprise.

**Il est demandé que l'allège soit réalisée en briques apparentes, comme les soubassements des maisons de R. Moenaert.** La différence de fabrication des briques suffira à indiquer le caractère actuel de la réalisation.

3. La verrière

**Elle sera réalisée en verre clair non réfléchissant** (y compris la partie inclinée).

4. Le plancher ajouré extérieur

Bien qu'il n'en soit pas question dans la demande, les coupes indiquent un « niveau extérieur plancher ajouré ». Etant donné qu'aucun document ne mentionne une terrasse et que, par ailleurs, des recommandations précises existent pour la création de terrasses, **la réalisation d'un plancher ajouré extérieur n'est pas autorisée.**

5. La réparation des linteaux en béton des deux grands châssis situés en façade avant.

Ces travaux ne sont motivés par aucun diagnostic précis. **Après l'enlèvement des caisses à volet, la nécessité ou non d'entreprendre ces travaux sera soumise à l'accord préalable de la DMS.** S'il s'avérait nécessaire, les bétons endommagés devraient être soigneusement enlevés au burin et à la main (usage d'outils pneumatiques interdit). Par ailleurs, les travaux devraient être strictement circonscrits à l'intérieur du cadre de façade en décaissé, de manière à ne pas endommager les enduits du nu de la façade. L'aspect et les niveaux des enduits actuels des parties en décaissé devront impérativement être respectés.

6. La création de deux fenêtres de toiture en façade arrière.

La règle générale adoptée au niveau de cités-jardins classées est de n'autoriser qu'une seule fenêtre de toiture du côté arrière, dans l'axe d'une des travées de fenêtres. Dans le cas particulier de cette typologie de maisons édifiées par Raymond Moenaert, les plans originaux montrent la présence de deux petites fenêtres. ***Pour cette raison et par exception, la CRMS émet un avis favorable sur ce principe. Toutefois, les dimensions des châssis de fenêtre seront réduites et décidées en accord avec la DMS. Enfin, les fenêtres seront disposées dans le plan de la toiture et à l'emplacement d'origine afin de respecter le rapport de proportion correct – c'est-à-dire plus bas dans le versant de toiture (à hauteur de la lucarne du pan opposé) – ce qui demande une adaptation du projet.***

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, nos sincères salutations.

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. J.-Cl. Debroux  
- A.A.T.L. – D.U. : M. Stévenne  
- Concertation de la Commune de Watermael-Boitsfort