



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction de l'Urbanisme  
**Madame Bety WAKNINE**  
Directrice générale  
Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : (corr. : S. Stiévenard)  
Réf. DU : (corr. : A. Coppeters)17/PFU/555588  
Réf. CRMS : AA/BDG/WMB20019\_637\_Passiflores\_18  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 03 -05- 2019

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Rue des Passiflores, 18.

Demande de permis unique portant sur la reconstruction d'une véranda à l'arrière d'une maison unifamiliale (voir avis de principe de la CRMS du 10/09/2014). ■ **Avis conforme de la CRMS**

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 10/04/2019, reçu le 11/04/2019, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 24/04/2019.

Contexte et historique du bien

Le bien situé au n°18, rue des Passiflores fait partie de l'ensemble classé des cités-jardins « le Logis » et « Floréal » (classé par AGRBC du 15/01/2001). Il s'agit d'une maison construite suivant les plans de l'architecte J.-J. Eggericx de 1928, qui relève de la partie « Floréal » (maisons dites jaunes) et possède comme caractéristiques propres : maison à étage mitoyenne pour un logement de type T2, elle possède un auvent protégeant l'entrée et une corniche saillante en béton armé. Notons que les châssis actuels (non originels) sont en aluminium peint en jaune et noir et que la porte d'entrée a été malencontreusement remplacée.



Rue des Passiflores, 18 (©Google maps – 2014)

## Historique du dossier et demande actuelle

La demande porte sur le remplacement de la véranda accolée à la façade arrière de la maison et érigée en 1961 sur base d'un permis d'urbanisme. La véranda existante, constituée de structures en aluminium anodisé, est aujourd'hui assez vétuste et peu valorisante pour la façade classée. Le projet de remplacement prévoit une construction du même type avec la même emprise au sol.

### *a. Avis de principe*

Le dossier a fait l'objet d'un avis de principe préalable de la CRMS, émis en séance du 22 septembre 2014. Cet avant-projet prévoyait, pour la reconstruction de la véranda, l'utilisation de profilés en bois et envisageait de rappeler les divisions à petit-bois caractéristiques des châssis du Logis-Floral.

La CRMS avait émis l'avis suivant :

*« Etant donné que le projet consiste à remplacer une construction existante autorisée et vu que l'étroitesse de la maison justifie le maintien du volume existant, la CRMS ne s'oppose pas au principe du renouvellement. Elle souscrit également à l'option qui consiste à réaliser une construction légère selon la typologie des vérandas / serres. Sur proposition de la DMS, cette expression a déjà été privilégiée ailleurs dans la cité-jardin dans ce même cas de figure, notamment en façade arrière du n°5, rue des Digitales.*

*En revanche, pour assurer l'aspect de légèreté et de transparence qui convient pour ce type de construction, la Commission préconise de réaliser la véranda avec une structure métallique et non avec une ossature en bois, tel que proposé. S'il était impossible (notamment pour des raisons budgétaires) de recourir aux profils en acier tels que ceux utilisés rue des Digitales, on pourrait obtenir quasiment le même effet de finesse en utilisant des profils en aluminium (ton à définir).*

*Dans le même objectif de transparence, on optera pour la variante de profils sans petit-bois, renseignée à la p.14 de la demande .*

*Enfin, le projet devra être précisé pour ce qui concerne l'articulation de la verrière inclinée avec le mur de façade. Sur ce point, une contradiction existe entre le plan de la situation projetée et l'élévation fournis par l'architecte. La verrière devra être alignée soit sur la limite mitoyenne, soit sur le mur latéral du volume de la toilette / remise. ».*



Vue de la façade arrière et de la véranda actuelle (©D. Mathelart architectes)

### *b. Demande de permis*

Dans sa demande, le demandeur souhaite se rapprocher de l'aspect de la verrière citée en exemple par la CRMS, au n° 5, rue des Digitales, qui recourt aux profilés « acier Forster à coupure thermique », qui sont des profilés fins, élégants mais onéreux. Pour des questions de budget, le demandeur propose d'utiliser des profilés aluminium SL38 « classic » (*Reynaers*) d'une largeur de 48 mm, pour la façade de la véranda. Ces profilés sont d'une largeur semblable aux *Forster*, permettent de retrouver un effet de finesse en accord avec les châssis en bois du Logis-Floréal. Le cadre extérieur chanfreiné renoue avec l'idée du mastic en biseau des châssis. Ces profils en aluminium proposés sont très convenables, même s'ils sont moins racés que les *Forster* (ces derniers étant particulièrement graphiques avec leur T extérieur). Ils seraient de ton noir.

Pour la toiture inclinée de la véranda, le demandeur propose des profilés CR120 (*Reynaers*) d'une largeur de 60 mm, conçus pour les toitures. La hauteur de la véranda serait plus haute que celle de la véranda actuelle (la hauteur du faîte est prévue à 3,35 m v/ 2,79 m pour l'actuelle).

Latéralement, il est demandé de vitrer les joues de la véranda, au-dessus des murs en retour qui seraient surhaussés par rapport aux existants et isolés (conformément aux prescriptions du Plan de gestion patrimoniale) pour atténuer les ponts thermiques, vu que les profilés aluminium recevraient du double vitrage. Une ventilation mécanique serait placée pour pulser l'air dans la remise (non chauffée et non étanche à l'air). Les risques de problèmes sanitaires liés à la condensation paraissent ainsi limités.

Pour les parties en briques, la brique « Terca Barok 83 » est proposée.

La baie en façade arrière qui donne accès à la véranda depuis la salle à manger intérieure serait agrandie : la largeur de la baie passerait à 2,35 m et ne serait plus pourvue de menuiseries. Cette ancienne fenêtre extérieure a été transformée en porte-fenêtre lors de la construction de la véranda.

En plus de la construction de la véranda, les points suivants sont demandés :

- construction d'une nouvelle terrasse en dalles de ciment 30x30cm contre la véranda, avec les dimensions suivantes : 3,74m (L) x 1,88m (l) ;
- restauration de la corniche en béton ;
- déplacement vers la gauche et agrandissement de la fenêtre de toit .

### Avis

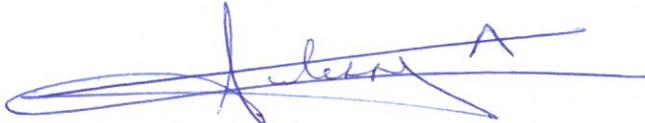
La CRMS émet un avis conforme favorable sous conditions, en reconnaissant l'effort apporté dans les propositions successives afin d'arriver au dessin final de la véranda. Elle précise cependant que les conditions suivantes doivent être respectées :

- concernant la corniche de la véranda, la CRMS demande d'affiner au maximum des possibilités la hauteur de celle-ci, afin de la rendre plus légère visuellement ;
- le profilé CR120 utilisé pour la toiture de la véranda présente une largeur vue légèrement plus importante (60mm) que le profilé SL38 (48mm) utilisé pour les parois verticales. La CRMS demande que le profilé choisi dans la gamme CR120 se rapproche le plus possible visuellement du SL38 ;
- concernant les doubles vitrages, ils devront être extra-clair, sans effet réfléchissant, pour ne pas dénoter avec l'architecture de la cité ;
- concernant le type de brique proposée, la CRMS souhaite qu'un échantillon soit soumis avant le début du chantier à la DPC qui pourra, au besoin, demander un autre type de briques ;
- concernant la proposition de vitrer le haut des murs, la CRMS estime que des retours vitrés accentueraient l'effet « boîte de verre » de la véranda, un vocabulaire architectural peu en accord avec celui de la cité-jardin protégée. La véranda serait moins présente visuellement si elle était inscrites entre deux murs mitoyens aveugles. Autrement dit, la CRMS plaide pour que les deux

mitoyens en briques fassent l'objet d'une rehausse de forme triangulaire, avec couvre-murs dans l'esprit de la cité, et que les parties vitrées se limitent à la façade arrière et au toit en appentis. Ainsi, l'ouvrage serait mieux intégré à l'architecture des maisonnettes ;

- concernant la terrasse projetée, elle est hors de proportion par rapport à la surface herbagée restante. De plus, elle ne respecte pas le PGP (article E3.0.2 terrasses sentiers et E3.2 travaux de construction), qui fixe une limitation des terrasses dans l'intérêt du maintien des espaces verts. La CRMS ne l'autorise donc pas et demande de se limiter à un passage minéralisé le long de la véranda jusqu'à la remise, éventuellement associé d'un cheminement vers le fond du jardin, en respect du PGP à savoir deux rangées de dalles béton 30x30cm.
- la CRMS s'oppose à l'élargissement de la baie reliant la salle à manger à la véranda, estimant que la largeur de cette baie témoigne de l'organisation originelle de la façade arrière, que le caractère réversible de la véranda, permettra éventuellement un jour de (re)mettre à jour ;
- concernant la couleur noire prévue pour les profilés aluminium, la teinte RAL sera précisée en cours de chantier et soumise à l'approbation de la DPC.

Veillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

c.c. à BUP-DU : A. Coppieters  
BUP – DPC : S. Stiévenard, P. Bernard