



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : (corr. DPC : S. Stiévenard)

Réf. NOVA : (corr. DU :) 17/PFU/1781862

Réf. CRMS : AA/ WMB20019_676_PUN_Loriot_36

Bruxelles, 19/07/2021

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Rue du Loriot, 36

Aménager l'intérieur d'une maison unifamiliale et maintenir les 2 fenêtres de toit du versant arrière de la toiture, régularisation..

Avis conforme de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre demande du 09/07/2021, nous vous communiquons *l'avis conforme défavorable* émis par notre Assemblée en sa séance du 14/07/2021.

Étendue de la protection et historique du bien



La demande concerne une maison privée, sise rue du Loriot 36 à 1170 Watermael-Boitsfort visée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 février 2001 classant comme ensemble les cités-jardins « Le Logis » - « Floréal » et comme monument les façades et toitures de l'immeuble sis place Joseph Wauters 1 à 15 et la villa « Miraval » et ses dépendances sises avenue Georges Benoidt 22 à Watermael-Boitsfort.

La maison fait partie de l'ensemble classé du Logis-Floréal. Les plans d'origine datent du 20/04/1922 et sont de l'architecte J-J. Eggericx, maison de type L. L'annexe du rez-de-chaussée à l'arrière, qui devait inclure un wc et une laverie, n'a jamais été construite. La lucarne sur le versant arrière de la toiture semble d'origine mais n'apparaît pas sur les plans de 1922. Ce type de lucarne se retrouve sur toutes les maisons de la rue.

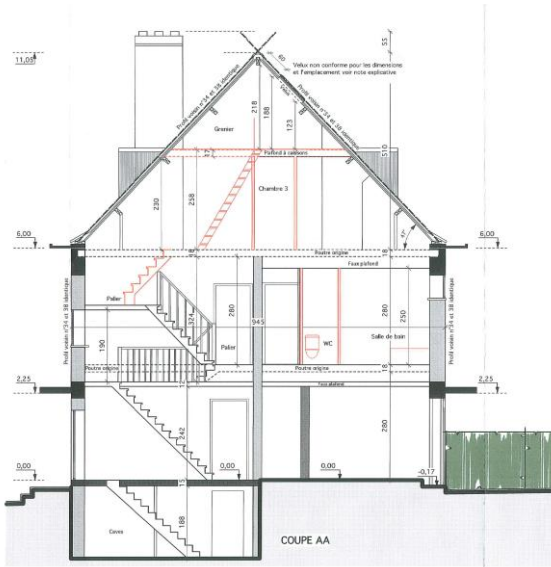
Entre 1968 et 1972, l'ancien propriétaire, menuisier, a réalisé des travaux intérieurs sans demande de permis d'urbanisme. A cette occasion, l'échelle qui mène aux combles est remplacée par un escalier pour donner accès à deux nouvelles chambres éclairées chacune par une lucarne et à une salle de bain avec wc. Un nouveau grenier est installé en mezzanine accessible par un escalier. En 1998, les propriétaires actuels entreprennent d'autres travaux : remplacement des deux escaliers qui mènent du 1^{er} aux combles aménagés et à la mezzanine, transformation des deux chambres sous combles en une suite parentale qui bénéficie d'une lumière traversante car éclairée par les deux lucarnes (façade avant et arrière). Deux fenêtres de toit de type velux ont été placées en 1999 sans demande de permis d'urbanisme, et sans se conformer au *Règlement communal sur les bâtisses relatif aux immeubles des Cités-jardins « Le Logis » et « Floréal »*, pris par arrêté royal du 21/02/1989 (pas de conformité au niveau du positionnement par rapport au faîte et dans les proportions entre longueur et la largeur).

1/2

Historique du dossier

Les travaux consignés dans la présente demande ont été réalisés sans permis d'urbanisme. Aucune consultation préalable n'a eu lieu dans le cadre de ce dossier.

Analyse de la demande



1. Travaux à régulariser : Aménagement d'une suite parentale sous combles avec un grenier en mezzanine et placement de deux escaliers avec un palier.

La CRMS n'est pas opposée à ces nouveaux aménagements et à la création de chambres si toutefois, ils se satisfont du respect des prescriptions Plan de gestion patrimoniale du Logis-Floréal entré en vigueur le 1^{er} septembre 2014 et qui vise la gestion cohérente, harmonieuse et homogène de l'ensemble selon le principe de l'unité dans la diversité qui le caractérise.

2. Travaux soumis pour avis conforme à la CRMS : La régularisation de deux fenêtres de toit de type velux datant des années 1999 dans le versant arrière de la toiture,



Le Plan de gestion patrimoniale du Logis-Floréal pour ce type de maison n'autorise pas le placement de fenêtres de toit si une lucarne est déjà sur le pan de toiture et si les velux sont placés dans la partie haute de celle-ci (chapitre C3.1). « Une fenêtre de toit n'est pas autorisée sur un versant de toiture qui avait originellement une lucarne. », « En tout cas, une fenêtre ne peut être implantée dans la moitié supérieure du toit. ». **La CRMS n'est pas favorable à la régularisation de ces fenêtres de toit placées sans se conformer au Règlement communal précité de 1989 et qui aujourd'hui ne respectent pas les principes généraux relatifs au placement de velux sur les toitures dans ce site classé (C3.1 du T02 du PGP : <http://patrimoine.brussels/liens/plans-de-gestion-patrimoniale/logis-floreal/prescriptions-techniques> pp 32-34).** La pièce grenier sur la mezzanine n'a en outre pas suffisamment de hauteur sous plafond pour être considérée comme une pièce habitable. Il n'est donc pas nécessaire d'éclairer cette pièce qui est considérée comme un grenier.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.


A. AUTENNE

Secrétaire


C. FRISQUE

Président

c.c. à BUP-DPC : sstievenard@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ;
cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels