



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 : 2328-0045/294/2020-192PU (corr. DPC : S. Stiévenard)

Réf. NOVA : 17/PFU/1748313

Réf. CRMS : AA/WMB20019_676_PUN_Renoncuels_29

Bruxelles, 20/07/2021

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Rue des Renoncuels 29, rue des Nigelles 3, rue des Scabieuses 8, rue des Silènes 6, rue des Salvias 23 – 25, rue des Gardénias 4, rue des Tubéreuses 3, rue des Gloxinias 11, rue des Salvias 16, rue des Salvias 20, rue des Cannas 3 - Conserver/restaurer des parties classées et rénover l'intérieur de 12 logements de la cité Jardin "Floréal"

Avis conforme de la CRMS

Monsieur le Directeur,

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

Étendue de la protection et historique du bien

La demande concerne douze logements sociaux appartenant à la société de logement social Le Logis et Floréal 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.

Vu la situation actuelle et les difficultés d'accès aux archives communales, il n'a pas été possible de retracer l'historique précis des biens, mais ceux-ci ne semblent pas avoir connus de modifications majeures.

Historique du dossier

Les travaux consignés dans la présente demande ont été réalisés vers 2018-2019. Certaines interventions auraient dû faire l'objet d'une autorisation préalable (travaux de stabilité intérieurs et travaux extérieurs touchant à l'enveloppe, qui dérogent par rapport à ce qui est prévu au Plan de gestion patrimoniale du Logis-Floréal entré en vigueur le 1er septembre 2014). La cellule infraction a dressé procès-verbal en 2019. Le dépôt d'un permis est consécutif à ce PV d'infraction.

Analyse de la demande

A. Travaux soumis à permis et non soumis à avis conforme

Les logements ont fait l'objet de réaménagements intérieurs. Les logements en question bénéficiaient d'un confort assez sommaire et l'amélioration des conditions d'habitabilité et de la réorganisation spatiale est légitime. *La CRMS souscrit aux grandes lignes des nouveaux aménagements mais recommande qu'à l'avenir, ils s'organisent en maintenant, dans la mesure du possible, les corps de cheminée (avec maintien des souches), car ces conduits permettent potentiellement d'y intégrer les techniques.*

1/3

B. Travaux non soumis à PU

L'essentiel des interventions décrites dans le dossier ne nécessitent pas l'obtention d'un permis d'urbanisme, étant réalisées conformément aux prescriptions du PGP. Il s'agit dans le cadre de cette demande des travaux suivants :

- les fermetures de porches *;
- la restitution de châssis et remplacement de velux non-conformes ;
- la restauration des châssis conformes ;
- la restauration des enduits de façades ;
- la restauration et l'isolation des toitures ;
- la reconstruction de lucarnes telles qu'à l'origine ;
- la restauration des terrasses et des allées en réduisant la surface des terrasses ;
- la restauration des portillons ;

** Rue des Gardenias 4, le porche était fermé par une par une sorte de volet de douche, et cela a été considéré comme une fermeture. A toutes fins utiles, la CRMS rappelle que la Politique du PGP est de maintenir ouvert les porches qui le sont encore (C3.1 du T02 du PGP : <http://patrimoine.brussels/liens/plans-de-gestion-patrimoniale/logis-floreal/prescriptions-techniques> pp 38-43)*

C. Travaux soumis à permis et à avis conforme de la CRMS

1. Renforcement de linteaux

Des interventions de renforcement des linteaux, ont été réalisées en vue de pallier aux problèmes de fissures qui sont apparues au niveau des façades. L'intervention réalisée a consisté à appliquer un plat métallique au revers des linteaux, ancré chimiquement avec tiges filetées.

La CRMS ne souscrit pas à cette méthode et réfère pour ce point, à son avis du 02.12.2020 (réf. WMB20019-20020_665_PREA_Logis-Floréal) et à celui du 30/04/2021 (WMB20019_672_PUN_Floreal_8maisons) qui préconisait une solution d'intervention par l'extérieur pour un autre ensemble de maisons structurellement identiques et présentant des pathologies similaires. Cette solution, déjà été exécutée de manière satisfaisante sur un chantier, évite notamment la pose de contre-cloisons de type Métal-stud pour dissimuler les renforts appliqués côté intérieur. Les solutions préconisées par la CRMS sont des encastremements d'éléments métalliques depuis l'extérieur, avec nattes de désolidarisation en vue de garantir la tenue de l'enduit. En outre, des recommandations ont été formulées en vue d'effectuer les couturages de maçonnerie.

Etant donné que les plats métalliques des 12 logements concernés par la présente demande ont été placés et que l'intervention est difficilement réversible, sans risque d'engendrer des nouveaux dégâts aux constructions, ***la CRMS ne demande pas de revenir en arrière en ce qui concerne cette intervention, mais insiste sur l'importance de suivre ses recommandations pour l'avenir selon son avis technique rendu en 2020 (réf. WMB20019-20020_665_PREA_Logis-Floréal)***

2. Fenêtres de toit

Deux maisons, situées respectivement rue des Nigelles 3 et des Tubéreuses 3, ont été équipées - en cours de chantier sans autorisation - de velux en partie haute du versant de toiture arrière. 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 (C3.1 du T02 du PGP : <http://patrimoine.brussels/liens/plans-de-gestion-patrimoniale/logis-floreal/prescriptions-techniques> pp 32-34). « 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 qui ne respectent pas les prescriptions du Plan de gestion patrimoniale du Logis-Floréal qui vise la gestion cohérente, harmonieuse et homogène de l'ensemble classé selon le principe de l'unité dans la diversité qui le caractérise.***

3. Terrasses

Le Plan de gestion patrimoniale du Logis-Floréal demande de limiter les terrasses à 3m par rapport à la façade et de minéraliser une surface inférieure à 25% de la parcelle. **Les terrasses arrière des maisons suivantes, refaites durant le chantier, ne respectent pas la règle. Il convient de les mettre en accord avec les prescriptions du PGP et donc :**

- **rue des Scabieuses 8 : limiter la terrasse à rue à une allée d'une largeur de 3 dalles bordant la maison et permettant le passage jusqu'à la fermeture de porche et conserver la terrasse devant la porte d'entrée principale ;**
- **rue des Gardénias 4 : supprimer l'escalier extérieur ainsi que la coursive arrière**

La CRMS rend donc un avis favorable sous conditions de respecter les prescriptions du Plan de gestion Patrimonial et donc :

- **Ne pas régulariser les fenêtres de toit rue des Nigelles 3 et des Tubéreuses 3 ;**
- **rue des Scabieuses 8 : limiter la terrasse à rue à une allée d'une largeur de 3 dalles bordant la maison et permettant le passage jusqu'à la fermeture de porche et conserver la terrasse devant la porte d'entrée principale ;**
- **rue des Gardénias 4 : supprimer l'escalier extérieur ainsi que la coursive arrière**

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : [sstievenard@urban.brussels](mailto:ssstievenard@urban.brussels) ; restauration@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ;
cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels