

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Monsieur Thibaut Jossart

Directeur

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry Wauters

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 25/03/2026

N/Réf. : WMB20323_756_PUN
Gest. : AH
V/Réf. : 2328-0045/421/2025-604PR
Corr DPC: I. Neji
NOVA : 17/PFU/2014280
Corr DU: K. Bogaerts / D. Verissimo S.

WATERMAEL-BOITSFORT. Rue des Acanthes, 13
(= cités-jardins classées comme ensemble)
PERMIS UNIQUE: Démolir et reconstruire une véranda avec
agrandissement de sa surface au sol et modification des
dimensions d'une fenêtre de toit en versant arrière

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 11/03/2026, nous vous communiquons l'avis conforme favorable émis par notre Assemblée en sa séance du 18/03/2026, concernant la demande sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE



Implantation du bien (© Brugis), enfilade et façade à rue (© Google Street View),
façades arrière (© urban.brussels)

La demande concerne la maison située 13, rue des Acanthes. Elle appartient à la cité-jardin « Floréal » à Watermael-Boitsfort, classée avec la cité-jardin « Le Logis » comme ensemble par arrêté du 15/02/2001.

Le bien fait partie d'une enfilade de trois maisons réalisées entre 1922 et 1928 selon les plans de l'architecte Raymond Moenaert dans le quartier des « 3 Tilleuls ». Toute en grande cohérence avec l'ensemble de la cité-jardin Floréal, elles s'en distinguent cependant par quelques singularités architecturales : encadrements de porte en arcs de cintre traités de briques, matériau également utilisé pour les soubassements de façades, toitures à forte pente.



Plans et coupes des états existant et projeté extraits de la demande

La demande concerne :

- le remplacement de la véranda existante en façade arrière par une nouvelle construction, plus performante thermiquement, avec une structure de profils en aluminium de couleur noire, et étendue sur toute la largeur de la maison;
- l'implantation d'un velux en versant arrière, en remplacement de la tabatière actuelle;
- des réaménagements intérieurs: percer une baie de circulation entre le salon et la nouvelle véranda en ouvrant la baie de fenêtre existante sur toute sa hauteur, déplacer la toilette, donnant actuellement dans la véranda, vers l'entrée et créer un nouveau passage entre le salon et la cuisine.

Cette demande avait fait l'objet d'un avis de principe favorable sous conditions, émis par la Commission en sa séance du 24/09/2025¹.

¹ https://crms.brussels/sites/default/files/avis/748/WMB20323_748_PREA_Acanthes_13.pdf

AVIS CRMS

La CRMS émet sur la demande un avis conforme favorable.

La Commission approuve le **remplacement de la véranda existante** par une construction de meilleure qualité, jugée – à cette adresse – comme respectueuse des caractéristiques patrimoniales, tant en matière d'intégration architecturale et typologique que d'insertion paysagère.

Comme précisé dans son avis de principe de 2025, la Commission fonde son avis favorable sur une évaluation réalisée à partir d'un ensemble de critères, énumérés ci-après, pris en compte conjointement et établis dans l'esprit des principes du Plan de gestion patrimoniale² en vigueur dans les cités-jardins Le Logis et Floréal. Ils portent spécifiquement sur les caractéristiques paysagères et typologiques propres aux ensembles de maisons conçues par les architectes Raymond Moenaert et Lucien François, dont celle concernée par la demande :

- l'annexe ne perturbe pas les perspectives sur les maisons depuis les principaux espaces publics³;
- la construction concerne une façade que l'on peut -ici- qualifier d'arrière et est sans incidence sur les façades donnant sur l'espace public (façades avant ou pignons);
- elle s'intègre de manière adéquate à la composition de la façade arrière et en améliore l'aspect actuel, déjà transformé;
- les baies d'origine de la façade arrière sont conservées selon leurs dimensions originelles, moyennant l'enlèvement d'une allège;
- le jardin est de plain-pied avec la maison, ce qui facilite les raccords de l'annexe avec le bâti existant;
- la profondeur de l'ajout n'excède pas 3 m et son emprise au sol respecte le seuil maximal de 25 % autorisé dans le PGP pour la minéralisation;
- de type unifamilial, la maison concernée peut accueillir une telle extension, contrairement aux maisons duplex où l'ajout d'une véranda au rez-de-chaussée compromettrait les vues depuis les logements aux étages;
- les caractéristiques architecturales proposées pour la nouvelle véranda sont similaires à celles autorisées pour le remplacement d'autres vérandas dans les cités-jardins par permis et répondent aux conditions formulées par la Commission à leur sujet⁴ :
 - privilégier l'usage de profilés en acier tout en admettant, pour des raisons budgétaires, le recours à l'aluminium;
 - réaliser les murets de soubassement en briques de récupération;
 - affiner autant que possible les profils de toiture et réduire la largeur de la corniche;
 - employer du vitrage extraclair, dépourvu d'effet réfléchissant;
 - prévoir le rehaussement des murs mitoyens en briques plutôt qu'en verre.

Le projet actuel répond à l'ensemble de ces critères et contribuera en même temps à l'habitabilité du logement et de la circulation entre les différents espaces de vie.

² Le plan de gestion du site est entré en vigueur le 1er septembre 2014 et vise la gestion cohérente, harmonieuse et homogène de l'ensemble selon le principe de l'unité dans la diversité qui le caractérise Plan de gestion patrimoniale du Logis-Floréal — Patrimoine - Erfgoed

³ À cet égard, la CRMS fait référence e.a. à la carte thématique C.31.11 du PGP « *Visibilité de fenêtres de toit* » qui renseigne la visibilité des versants arrière éligibles à de nouvelles ouvertures de toiture et donne, par extension, aussi des indications sur le statut des façades arrière et leur capacité d'accueillir des annexes

⁴ avis émis par la CRMS en séances du

22/09/2019 https://crms.brussels/sites/default/files/avis/637/WMB20290_637_Passiflores_18.pdf

15/07/2020 https://crms.brussels/sites/default/files/avis/658/WMB20293_658_Digitales_1.pdf

10/11/2021 https://crms.brussels/sites/default/files/avis/681/WMB20019_681_Archiducs_73_veranda.pdf

Les **transformations intérieures** envisagées par la demande n'appellent pas de remarques d'ordre patrimonial. Pour la façade arrière du rez-de-chaussée, qui sera entièrement intégrée à l'intérieur, la CRMS recommande d'adopter un traitement qui exprime sa fonction originelle de mur extérieur, en cohérence avec la typologie de « serre » de la véranda. À ce titre, la mise en œuvre d'un enduit lisse est déconseillée.

Pour ce qui concerne **la toiture**, la CRMS émet un avis favorable sur le remplacement de la tabatière existante (60 x 80 cm) par une fenêtre de toit (78 x 118 cm), dont les dimensions sont conformes aux conditions particulières de conservation précisées dans l'arrêté de classement du 15/02/2001 (art. 3, 3°). De manière générale, une gestion harmonieuse de l'ensemble classé s'impose et des toitures en particulier qui participent de manière significative à sa valeur patrimoniale.

Veillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c.c. à : ineji@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; crms@urban.brussels