

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/188919  
D.M.S. : JCD 2328-0045/01/2008-088PU  
N/réf. : AVL/cc/WMB-2.19 Funkias/s.447  
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

**Objet :** WATERMAEL-BOITSFORT. Cité-Jardin « Floréal ». Rue des Funkias, 10. Rénovation intérieure et restauration extérieure.  
**Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS**  
*(Dossier traité par Françoise Remy à la D.U. / Jean-Claude Debroux à la D.M.S.)*

En réponse à votre lettre du 9 décembre 2008 sous référence, reçue le 10 décembre, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 17 décembre 2008, concernant l'objet susmentionné.

Le présent dossier concerne la rénovation lourde intérieure et la restauration extérieure d'une maison faisant partie de l'ensemble classé de la cité-jardin *Floréal*. Seule l'enveloppe extérieure de la maison est classée. Néanmoins, ***à l'instar de la DMS, la CRMS s'étonne de voir que l'on projette des interventions intérieures aussi conséquentes et coûteuses, bouleversant les espaces de vie par rapport à la situation actuelle sans y apporter de réelle amélioration.***

#### REMARQUES ET RECOMMANDATIONS :

##### 1. Notons, au rez-de-chaussée :

- Le remplacement du sas confortable qui existe par un sas exigu sur lequel ouvrent 3 portes. Il sera impossible d'ouvrir la porte d'entrée sans laisser la porte du sas ouverte (par manque de place). Le sas ne pourra donc jouer son rôle.
- Le déplacement de la cuisine dans le fond de la belle pièce avec bow-window (ancien bureau), condamnant ainsi la liaison de la nouvelle cuisine avec la nouvelle salle à manger ! Observons que le premier coup d'œil du visiteur sera désormais pour la cuisine qui s'ouvre directement sur le hall, sans porte. La solution proposée est la moins judicieuse qui soit : laissée à son emplacement actuel, la cuisine serait judicieusement en contact avec le débarras et le jardin. Implantée dans l'actuel débarras, elle serait logiquement à l'articulation de la grande et de la petite salle à manger. Dans les deux cas, elle serait aussi éclairée et ventilée naturellement ! La Commission demande instamment de ne pas mettre en œuvre une aussi mauvaise idée.
- La transformation de l'ancienne cuisine en grande salle à manger - sans liaison avec la nouvelle cuisine ! : il faudra désormais faire le détour par le hall et le séjour pour aller de l'une à l'autre.
- La suppression totale du mur de l'ancienne cuisine alors qu'il aurait été préférable (pour les qualités spatiales et la stabilité) d'y ouvrir une grande baie.

- La suppression de la cheminée d'angle qui caractérise le séjour et qui aurait pu accueillir un feu ouvert.
- La réfection de la totalité des sols et plafonds induite par ces transformations !

## 2. Au 1<sup>er</sup> étage :

- L'implantation peu judicieuse d'un nouvel escalier menant à la 3<sup>e</sup> chambre nécessite des transformations coûteuses et bricolées (une cloison viendrait buter sur le grand châssis du pignon) alors qu'il suffirait de placer le nouvel escalier en partie sur l'escalier menant du rez au 1<sup>er</sup>, en le faisant démarrer plus au centre de la maison (à l'endroit du débarras).
- Le remplacement du plancher traditionnel par des hourdis sur ¼ de la superficie.

Comme la DMS, la CRMS encourage un programme de rénovation intérieure moins ambitieux et plus judicieux, comme suggéré ci-dessus. ***Si elle peut souscrire à une meilleure relation entre le jardin et l'arrière de la maison, à l'ajout d'une salle de bain au 1<sup>er</sup> étage et d'une chambre sous les combles, elle observe que ces travaux ne nécessitent aucunement le bouleversement insensé des pièces du rez-de-chaussée qui est proposé ici.*** Elle met en garde la coopérative de locataires sur les surcoûts engendrés par des travaux inutiles (mauvaise implantation de la nouvelle cuisine), qui hypothèqueront de manière irréversible la flexibilité du plan, les qualités spatiales des pièces de vie mais aussi le confort d'usage quotidien des habitants. Ces travaux ne pourront faire l'objet de subventions.

## 3. Fenêtre de toit :

La fenêtre de toit sera réalisée dans le plan de la toiture. Le modèle proposé et son installation répondront aux recommandations de la DMS.

## **AVIS CONFORME SUR LES ÉLÉMENTS CLASSÉS :**

### 1. Le bardage de la façade pignon :

Le cahier des charges T02 décrivant les travaux autorisés aux maisons des cités-jardins le Logis et Floréal ne traite pas de cet élément, peu répandu à Floréal et inexistant au Logis. En effet, ces éléments de bardage n'existaient que dans les maisons 3 façades de Lucien François.

Actuellement, les bardages d'origine ont tous disparu et ont été remplacés par un bardage en PVC imitation bois. Avec le temps, ces éléments se sont dégradés, la teinte s'est décolorée. Le demandeur propose un bardage en bois à recouvrement (4/4) avec une finition d'imprégnation foncée identique au Carbonil. La CRMS souscrit à ce principe. Elle joint au présent avis une photographie d'une de ces maisons dans son état d'origine (document original conservé aux Archives d'Architecture Moderne – fonds Lucien François). Sur ce document, elle observe deux différences avec le projet proposé :

- entre la partie revêtue du bardage et le dessus des baies, la partie revêtue de crépi doit être plus importante que ce que montre le dessin ;
- une planche de rive suit les pans de la toiture et le détail de raccord avec les tuiles doit être revu en conséquence (les tuiles n'étaient pas recourbées vers la façade).

***La CRMS demande de légèrement revoir le projet en respectant ces deux caractéristiques. Elle recommande l'utilisation de sapin rouge du Nord pour le bardage. Lors du démontage du bardage actuel en PVC, on sera attentif aux traces qui subsistent du mode de fixation d'origine et on s'en inspirera pour la nouvelle mise en œuvre. Celle-ci se verra préalablement approuvée par la DMS.***

### 2. Barreaux de la petite fenêtre en façade avant :

***Ils semblent supprimés sur les plans. En l'absence de motivation, la CRMS demande de les maintenir.***

3. Nouvelle porte-fenêtre en façade arrière :

Concernant la porte à placer dans le porche arrière (disparu), le demandeur propose l'installation d'une menuiserie en retrait par rapport au nu de la façade arrière. ***La CRMS y souscrit à condition que l'implantation en retrait permette de conserver le seuil d'origine tout en surhaussant le sol de la partie arrière. Un double vitrage peut être installé dans la nouvelle porte. Le modèle de celle-ci est décrit dans le document complémentaire au cahier des charges actuel (type de porche 5 – type de porte 1.1,1.2 ou 1.3 à adapter en fonction de la largeur de la baie).***

Veillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. J.-C. Debroux  
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Françoise Remy  
- Concertation de Watermael Boitsfort