



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 : IS/2328-0045/246/2017-381PR (corr. : I. Segura)  
Réf. DU : 17/PFU/648306 (corr. : //)  
Réf. CRMS : AA/WMB20019\_643\_Pre\_des\_Agneaux  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 25 -09- 2019

**Objet** : WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue Pré des Agneaux, 2-4 / rue des Aconits, 1 –  
Immeuble Van Deuren. Avis conforme de la CRMS .

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 9/09/2019, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions rendu* par notre Assemblée en sa séance du 11/09/2019.

1. ÉTENDUE DE LA PROTECTION

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 février 2001 classe comme ensemble les cités-jardins « Le Logis » et « Floréal », à savoir les zones de recul, les jardins, les voiries, les venelles, les squares et les places publiques ainsi que les façades et toitures du bâti d'avant 1940. L'immeuble à appartements « Van Deuren » sis avenue Pré des Agneaux 2 à 4 et rue des Aconits 1 à Watermael-Boitsfort, construit en 1927, fait partie de cet ensemble classé (Floréal). Sont classés ses façades et toitures.

2. HISTORIQUE DU BIEN

L'immeuble à appartements « Van Deuren » fait partie de la Cité-jardin Floréal. Conçu par l'architecte Georges Van Kerckhoven, il fut construit en 1927. L'immeuble et son bâtiment annexe se situent à l'angle des avenues du Pré des Agneaux et des Arums dans la partie extrême Nord en contrebas et à la limite de la cité Floréal.

3. HISTORIQUE DU DOSSIER

Le bien a fait l'objet d'un précédent PU avec avis de la CRMS pour les travaux relatifs à la restauration et la rénovation des façades et toitures : PU daté du 19 février 2010 sur base de l'avis de la CRMS émis en séance du 19 mars 2008.

Le 24 mars 2010, la sclr FLOREAL a introduit un recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre les conditions de ce permis qui imposaient la conservation et la restauration des châssis de fenêtre et n'autorisaient le remplacement que de quelques châssis, alors que la demande visait à leur remplacement systématique. Le Gouvernement ayant jugé par arrêté ce recours recevable et fondé, le permis a finalement été délivré sur recours le 22 novembre 2011 et a autorisé le remplacement de l'ensemble des châssis - y compris ceux de la cage d'escalier, pour lesquels le projet prévoyait seulement des travaux d'entretien. Malgré une prorogation d'un an, ce permis n'a pas été mis en œuvre et a donc expiré.

1/7

La péremption du permis précédent a nécessité la réintroduction d'une nouvelle demande de permis. Cette dernière a été scindée : la problématique des menuiseries extérieures (châssis de portes et fenêtres) est traitée dans une demande distincte de la demande principale, concernant la restauration globale des façades, des toitures et des abords (demande examinée par la CRMS en séance du 15.05.2019 et qui a donné lieu à un avis conforme favorable sous conditions).

La présente demande de permis unique concerne donc uniquement les menuiseries extérieures (châssis de porte et fenêtre). Le projet a évolué par rapport à celui qui faisait l'objet de la précédente demande. Il est maintenant conforme aux actes et travaux autorisés par le Gouvernement sur recours le 22 novembre 2011.

#### 4. ANALYSE DE LA DEMANDE

Le projet porte sur l'ensemble des menuiseries extérieures de portes et fenêtres de l'immeuble à appartements « Van Deuren ». Sont visés l'immeuble principal situé avenue Pré des Agneaux, au n°2 et son immeuble bas annexe, situé avenue du Pré des Agneaux, au n° 4 et rue des Aconits, au n°1.

Le projet prévoit les travaux suivants :

- la remise en état des portes à rue de l'immeuble bas, (av. Pré des Agneaux, n°4) ;

La remise en état comprend l'entretien de l'ensemble, le remplacement des boîtes aux lettres et des béquilles, la pose d'un Kaltefein (seuil à coupure thermique) et le remplacement du vitrage existant par un vitrage anti-effraction.

- l'entretien et l'amélioration des profilés extérieurs des 2 grands châssis fixes des vitrines du commerce (avenue Pré des Agneaux, n°4) ;

Il s'agit d'apposer au niveau des profilés existants des montants et des traverses de nouveaux profilés moulurés pour améliorer l'esthétique d'ensemble des vitrines.

- le remplacement des châssis de l'entrée du bâtiment principal, (avenue Pré des Agneaux, n°2) ;

Sont visés 4 menuiseries qui ont été remplacées et ne sont plus d'origine : la porte d'entrée principale de l'immeuble et 3 châssis de fenêtre encadrant à gauche et à droite cette baie de porte (côté gauche un châssis en angle, côté droit, un châssis latéral et un châssis en angle). Le projet prévoit pour ces menuiseries la restitution de l'aspect extérieur des divisions, des formes et des dimensions des profilés des menuiseries d'origine y compris celles des petits bois. A l'origine, la porte était vitrée et subdivisée par plusieurs montants verticaux et la fenêtre immédiatement à droite de la porte, également subdivisée par des montants verticaux.

- le remplacement systématique de l'ensemble des autres châssis des bâtiments (châssis encore d'origine) par de nouvelles menuiseries en bois ayant les caractéristiques suivantes :

\* strict respect de l'aspect extérieur des divisions, des formes et des dimensions des profilés des menuiseries d'origine y compris celles des petits bois ;

\* petits bois pleins au rez-de-chaussée ;

\* petits bois structurellement encastrés dans les montants et les dormants de châssis aux étages ;

\* adaptation des profilés intérieurs (sans visibilité extérieure de l'amélioration) pour permettre la pose de doubles vitrages de sécurité et garantir ainsi une meilleure isolation thermique et phonique, une meilleure étanchéité à l'air tout en se conformant à la norme NBN S23-002 dictant l'utilisation de verre feuilleté comme protection contre les chutes et les blessures aux étages d'un immeuble résidentiel dont les allèges de fenêtres sont inférieures à 0,90m ;

- mise en place d'un système de ventilation de type C : ventilation manuelle et extraction mécanique contrôlée (dans les pièces humides) avec amenée d'air au moyen d'entrebâilleurs placés dans les châssis ouvrants battants.

Le cahier des charges détaille les prescriptions techniques pour les nouveaux châssis, la CRMS relève notamment les spécifications suivantes :

- essences et choix du bois : le chêne ou l'afzélia ;
- vitrages :  
pour les fenêtres et les portes secondaires (porte d'entrée arrière du n°4 et porte d'accès en toiture) :
  - \* double vitrage de sécurité (vitrage intérieur : verre feuilleté de type 33.2) pour les fenêtres ;
  - \* isolation thermique :  $K_{max} = 1,1 \text{ W/m}^2.K.$  ;pour la porte principale : simple vitrage isolant anti-effraction ;
- montage des châssis et finition de la baie intérieure :
  - \* démontage du châssis existant et pose du nouveau châssis ;
  - \* remise en place (ou renouvellement) de la tablette en marbre ;
  - \* mise en place de caissons d'habillage intérieurs en MDF-H laqué latéralement et en linteau au niveau de la baie intérieure (plutôt qu'une réparation à l'identique des finitions intérieures détériorées lors des travaux de démontage puis de montage).

Ceci est prévu pour limiter le délai des interventions dans les appartements.

Dans les communs (hall et escalier) par contre, la finition intérieure est à restaurer à l'identique.

## 5. AVIS

Pour l'ensemble des menuiseries visées par la demande, la CRMS constate que sont transmis les plans de détail des menuiseries projetées (sauf ceux des portes à rue de l'immeuble bas) mais pas les plans de détail des menuiseries existantes. Or ce relevé détaillé de la situation existante est indispensable, a fortiori quand il s'agit encore des menuiseries d'origine. En effet, pour ce qui concerne le remplacement des châssis de l'entrée du bâtiment principal et le remplacement systématique de l'ensemble des autres châssis des bâtiments, le projet prévoit certes un remplacement systématique, mais un remplacement par des menuiseries dont l'aspect extérieur des divisions, des formes et des dimensions des profilés (y compris les petits bois) est rigoureusement identique à celui des menuiseries d'origine.

Pour juger de cette restitution fidèle et rigoureuse, s'assurer de la correcte exécution et garantir la qualité de l'intervention, les plans de détail des menuiseries projetées doivent pouvoir être comparés point par point à ceux des menuiseries existantes d'origine.

**Ainsi la CRMS demande que soient transmis à la DPC ces relevés des détails de la situation existante d'origine avant exécution** pour lui permettre de valider en parfaite connaissance de cause les détails des nouvelles menuiseries.

Notons que dans son analyse du projet, la CRMS renvoie à plusieurs reprises à certaines des prescriptions techniques du Plan de gestion patrimoniale des maisons classées des cités-jardins du Logis et de Floréal (PGP), plan de gestion entré en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2014. Rappelons que le PGP n'est pas d'application pour cet immeuble. Cependant, l'immeuble présente une cohérence architecturale forte avec le reste du bâti de la cité-jardin protégée de Floréal. Il est donc justifié de lui appliquer des interventions similaires à celles préconisées dans le PGP.

### Remise en état des portes à rue de l'immeuble bas (av. Pré des Agneaux, n°4)

---

La remise en état aura pour but, outre le renforcement de l'étanchéité (Kaltefein) et de la sécurité (vitrage anti-effraction), la restauration selon l'état d'origine.

Ci-après une vue ancienne du commerce (retrouvée dans les archives de La Fonderie).



Les plans de détail de ces menuiseries (situation existante et projetée) seront soumis pour approbation à la DPC avant exécution.

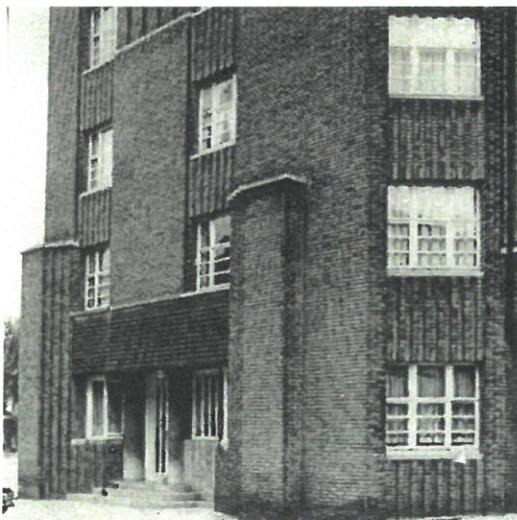
### **Entretien et amélioration des profilés extérieurs des châssis fixes des vitrines du commerce (avenue Pré des Agneaux, n°4)**

---

Les améliorations projetées donneront du relief aux châssis standards existants. Cela constitue une amélioration de la situation existante.

### **Remplacement des châssis de l'entrée du bâtiment principal (avenue Pré des Agneaux, n°2)**

---



Le projet de remplacement prévoit la restitution rigoureuse des subdivisions et des profils des châssis sur leur face extérieure selon la situation d'origine de 1927. Les plans de détails seront vérifiés et confrontés aux documents d'archives disponibles et notamment à la photographie extraite de « 1890-1975 Bruxelles Guide d'Architecture », édition Laconti, 1976, p.77.

**Pour approuver les plans de détail projetés, la CRMS demande que la DPC puisse comparer ces plans aux relevés détaillés des fenêtres d'origine du reste du bâtiment** et garantir ainsi la cohérence d'ensemble du projet de restitution.

### **Remplacement systématique de l'ensemble des autres châssis des bâtiments**

---

Comme expliqué dans l'historique du dossier, le nouveau projet s'inscrit dans un contexte particulier.

Le remplacement systématique des châssis a été autorisé sur recours par le permis délivré le 22 novembre 2011 par le Gouvernement. Les raisons de cette décision étaient notamment :

- le fait que le projet ne porte pas atteinte à la lecture homogène de l'ensemble urbain classé de la cité-jardin Floréal (car l'aspect extérieur des châssis d'origine est strictement reproduit) ;
- la recherche d'amélioration du confort thermique des logements ;
- le fait qu'il s'agisse de logements sociaux pour lesquels la diminution du coût de l'énergie est prioritaire ;
- le fait que les travaux doivent avoir lieu alors que les logements restent occupés et donc dans un délai qu'il convient de réduire au minimum ;
- les exigences de sécurité (directives de la norme NBN S23-002 relatives à l'utilisation de verre feuilleté comme protection contre les chutes et les blessures aux étages d'un immeuble résidentiel

dont les allèges de fenêtres sont inférieures à 0,90m et recommandations de la NIT 221 du CSTC relative aux feuillures ouvertes).

Depuis 2011, la situation a, en outre, évolué de manière défavorable : l'état sanitaire de l'ensemble des châssis des appartements de l'immeuble principal et ceux du bâtiment annexe s'est dégradé de manière significative, comme l'atteste la 5<sup>ème</sup> mise à jour de l'enquête sur l'état des menuiseries extérieures.

Dans ce contexte, la CRMS a décidé de ne pas maintenir sa position antérieure et d'**accepter le remplacement systématique des châssis des appartements pour autant qu'une** maîtrise des détails des nouveaux châssis et du choix du nouveau vitrage garantisse une intégration patrimoniale de qualité.

La CRMS conditionne donc ce remplacement systématique par des conditions plus strictes, qui lui semblent seules garantir la qualité de l'intervention :

- **reproduire rigoureusement à l'identique les profils des châssis sur leur face extérieure visible, sur base du relevé des châssis existants ;**
- **munir l'ensemble des châssis de petits bois pleins, à tous les niveaux** (et non seulement l'entrée principale au rez-de-chaussée) ;
- **choisir un double vitrage de sécurité mince (épaisseur totale de 100mm) dont le niveau d'isolation sera limité ( $U=+/- 1,9$ )** pour être compatible avec celui du reste des façades ;
- **isoler les retours des baies de fenêtres.**

Le dossier ne transmet aucune étude détaillant l'impact de la mise en place d'un double vitrage isolant, en particulier en terme de report de la condensation sur les murs, et notamment sur les surfaces les plus froides comme les retours de baies des fenêtres ou les zones de ponts thermiques. De plus, la mise en place d'une ventilation n'est prévue pour l'extraction que dans les pièces humides. Dès lors, la CRMS juge que la prudence est de mise, que le niveau d'isolation du nouveau double vitrage doit être limité et que doit être prévue l'isolation des retours des baies des fenêtres concernées.

La CRMS demande de s'aligner sur les prescriptions techniques du PGP :

- pour le vitrage, s'orienter vers un double vitrage mince similaire à celui préconisé dans le PGP à l'article D1.2.4 ;
- pour l'isolation des retours des baies de fenêtre, appliquer les prescriptions du PGP, plus particulièrement celles des articles B1.5.1 et B7.0.7. : isolation au moyen de verre cellulaire (plaques isolantes collées contre le gros-œuvre, épaisseur 20 mm,  $\lambda D < 0,04$  W/m.K) avec au préalable enlèvement de l'enduit intérieur et finalement finition de la surface au moyen d'un nouvel enduit.

Au niveau des retours de baie, après pose de l'isolation, l'épaisseur disponible pour la mise en œuvre de la finition sera très limitée. Il faudra donc probablement abandonner la solution préconisée au cahier des charges, à savoir la mise en place de caissons d'habillage intérieurs en MDF-H laqué.

### **Cas particulier des châssis de fenêtre de la cage d'escalier**

Pour la CRMS, le remplacement systématique de l'ensemble des menuiseries ne se justifie pas pour les châssis de fenêtre de la cage d'escalier. Selon l'état sanitaire transmis, l'ensemble de ces châssis est en bon état de conservation et aucun ne nécessite de réparation ou de remplacement même partiel : un simple entretien de ces châssis serait suffisant pour garantir leur bonne conservation. La note complémentaire annexe à l'enquête sur l'état sanitaire des châssis conclut : « il nous paraît plus opportun de procéder au remplacement de l'ensemble des châssis des logements et de la maison médicale, mais de conserver et restaurer les châssis de la cage d'escalier principale, qui sont en bon état et sont intéressants notamment au niveau du type d'ouverture. » **La CRMS s'oppose donc au remplacement des châssis de la cage d'escalier et demande leur conservation.**

Pour ces châssis, il convient néanmoins de prendre en compte les objectifs du projet en termes d'isolation thermique ainsi que les exigences de sécurité. L'enjeu énergétique est différent dans la cage d'escalier : il s'agit d'un espace où le confort thermique est moins recherché que dans les appartements. Les contraintes

liées à l'occupation des appartements ne s'appliquent pas non plus ici. Par contre, les exigences de sécurité y sont les mêmes que dans les appartements. **La CRMS demande de répondre à l'ensemble de ces exigences en remplaçant uniquement le vitrage.**

Le vitrage préconisé pour les nouveaux châssis des appartements pourrait parfaitement convenir ici aussi (**double vitrage mince de sécurité, épaisseur totale de 10 mm, U=±/ - 1,9**). On peut appliquer ici aussi les prescriptions du PGP, qui prévoit ce cas de figure, à l'article D1.2.4. (Conformément au détail Vit3 de la feuille D.12.01 dans le cahier P02). Pour le placement d'un tel vitrage dans les châssis existants, la battée doit être approfondie jusqu'à 20 mm.

Le nouveau vitrage répond ainsi aux directives de la norme NBN S23-002 relatives à l'utilisation de verre feuilleté comme protection contre les chutes et les blessures aux étages d'un immeuble résidentiel dont les allèges de fenêtres sont inférieures à 0,90m. Pour ce qui est de la NIT 221 du CSTC relative aux feuillures ouvertes, on ne suit pas ici ses recommandations. La NIT dit à ce sujet : « La pose dans une feuillure ouverte (généralement vers l'extérieur) est réservée à la rénovation de vitrages simples existants. On limite de préférence ce type de pose aux vitrages de 4 mm d'épaisseur, de maximum 2 m<sup>2</sup> de surface et situés à une hauteur inférieure à 10 m » (voir NIT 221, p.27). La NIT date de 2001. Les techniques de fabrication et de pose des vitrages ont considérablement évolué depuis, il existe aujourd'hui des colles-mastics d'une résistance et d'une dureté comparables à celles du bois. Le recours à ce nouveau type de matériau permet d'éviter le risque de chute de vitrage ou de défenestration.

Le choix du même double vitrage mince de sécurité pour l'ensemble des châssis, à savoir les châssis conservés de la cage d'escalier et les châssis renouvelés des appartements, présente l'avantage de préserver l'unité des façades.

Comme pour les appartements, le choix de ce vitrage doit obligatoirement être accompagné de **l'isolation des retours des baies des fenêtres.**

### **Remarques concernant le cahier des charges**

---

#### - Chapitre 50 – Clauses générales – point 50.2. – Précision – Tolérances

Pour la peinture des menuiseries, on choisira une peinture à base d'alkyde et non une peinture pour application industrielle. La dernière couche sera appliquée manuellement à la brosse.

#### - Ch. 52 – Menuiseries extérieures en bois – point 52.05. – Spécifications techniques générales

Pour les châssis neufs seront utilisés le chêne ou l' Afzélia. S'agissant de menuiseries destinées à être peintes, la CRMS ne souhaite pas imposer le chêne : un bois de qualité comme l' Afzélia peut convenir. Pour ce qui concerne le profil extérieur des châssis, on respectera rigoureusement les détails d'origine : il n'y a pas lieu d'interdire les angles vifs ni de les arrondir avec un rayon de courbure de 2 mm.

#### - Ch. 52 – Menuiseries extérieures en bois – 52.1. Nouvelles menuiseries extérieures - point 52.10. – Généralités

Pour la finition, la teinte de la peinture sera identique à celle d'origine. Si elle n'est pas connue, elle sera déterminée par sondage stratigraphique. La dernière couche de peinture sera appliquée manuellement à la brosse.

#### - Ch. 52 – Menuiseries extérieures en bois – 52.. Restauration de menuiseries extérieures - point 52.20. – Généralités

Pour la finition, la teinte de la peinture sera identique à celle d'origine. Si elle n'est pas connue, elle sera déterminée par sondage stratigraphique. La dernière couche de peinture sera appliquée manuellement à la brosse.

## 6. SYNTHESE

**Cet avis est favorable moyennant les conditions suivantes :**

**La CRMS souscrit à :**

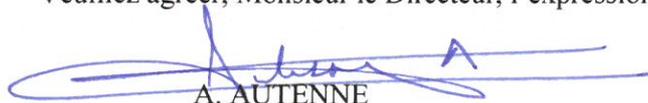
- la remise en état des portes à rue de l'immeuble bas (av. Pré des Agneaux, n°4) ;
- l'entretien et l'amélioration des profilés extérieurs des châssis fixes des vitrines du commerce (avenue Pré des Agneaux, n°4) ;
- le remplacement des châssis de l'entrée du bâtiment principal (avenue Pré des Agneaux, n°2) ;
- le remplacement systématique de l'ensemble des autres châssis des bâtiments, à l'exception des châssis de fenêtre de la cage d'escalier.

**La CRMS ne peut souscrire** au remplacement systématique des châssis de fenêtre de la cage d'escalier : elle demande leur conservation et leur entretien et propose le remplacement de leur vitrage par un double vitrage mince de sécurité identique à celui des châssis des fenêtres des appartements.

**La CRMS demande :**

- de transmettre à la DPC les relevés des détails des menuiseries existantes encore d'origine pour lui permettre de valider les détails des nouvelles menuiseries avant exécution ;
- pour ce qui concerne la remise en état des portes à rue de l'immeuble bas (av. Pré des Agneaux, n°4) : de soumettre les plans de détail de ces menuiseries pour approbation à la DPC ;
- pour ce qui concerne le remplacement des châssis de l'entrée du bâtiment principal (avenue Pré des Agneaux, n°2) : de vérifier la cohérence du projet de restitution sur base du relevé détaillé des fenêtres d'origine du reste du bâtiment ;
- pour ce qui concerne le remplacement systématique de l'ensemble des autres châssis des bâtiments, à l'exception des châssis de fenêtre de la cage d'escalier :
  - \* reproduire rigoureusement à l'identique les profils des châssis sur leur face extérieure visible, sur base du relevé des châssis existants ;
  - \* munir l'ensemble des châssis de petits bois pleins, à tous les niveaux (et non seulement l'entrée principale au rez-de-chaussée) ;
  - \* choisir un double vitrage de sécurité mince (épaisseur totale de 100mm ; U=+/- 1,9) ;
  - \* isoler les retours des baies des fenêtres ;
- pour ce qui concerne les châssis de fenêtre de la cage d'escalier :
  - \* conserver et entretenir les menuiseries existantes ;
  - \* remplacer le vitrage existant par un double vitrage de sécurité mince identique à celui retenu pour les autres fenêtres des bâtiments (épaisseur totale de 100mm ; U=+/- 1,9) ;
  - \* isoler les retours des baies des fenêtres ;
- intégrer au cahier des charges les améliorations listées page 6 du présent rapport.
- Faire un mock up de chacun des nouveaux modèles de châssis (y compris mise en peinture, vitrage et quincailleries) en situation dans la baie, et inclure au cdc les révisions utiles qui seraient sollicitées par la DPC pour se conformer au permis délivré et aux conditions de la CRMS.

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



A. AUTENNE

Secrétaire

c.c. à BUP-DPC : I. Segura



C. FRISQUE

Président