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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Madame Bety Waknine
Directrice Générale
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. NOVA : 17/PFD/1847100 *(corr. DU : Karolien Bogaerts)*
Réf. CRMS : GM/**WMB20299_698_PU_Logis_Floreal**
Annexe : /

Bruxelles, le 24/10/2022

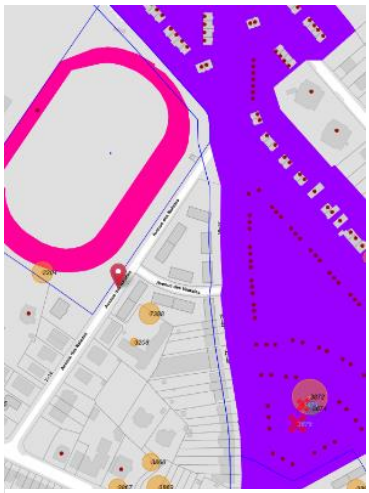
Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Demande de permis d'urbanisme portant sur la rénovation de 84 logements.

Avis de la CRMS

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 07/07/2022, nous vous communiquons les remarques émises par notre Assemblée en sa séance du 19/10/2022.

La demande porte sur la rénovation (techniques spéciales, isolation des façades, remplacement des châssis, désamiantage ponctuel, création de balcons, aménagement des abords) d'un ensemble de 84 appartements occupés, répartis en 12 immeubles, situés avenue des Naïades 21-23-25-27-29, avenue des Vestales 1-2-3 et Berensheide 50-52- 54-56/60 à Watermael-Boisfort.



Extr. Brugis

Cet ensemble, communément appelé « La Pointe », a été construit en 1949-1950 suivant les plans de l'architecte Jean- Jules Eggericx (1884-1963), le principal architecte de l'ensemble des logements réalisés au sein des cités-jardins Floréal et Le Logis. Il est partiellement situé dans la zone de protection des cités-jardins classées.

L'ensemble, construit en un chantier unique, se développe en vis-à-vis du quartier de maisons dit « Le Plateau », et se caractérise par son urbanisation sous forme d'immeubles implantés en ordre ouvert, avec des zones de recul paysagères dans la continuité des éléments conçus par l'architecte paysagiste Louis Van der Swaelmen pour les cités-jardins. Les « blocs » se répartissent de part et d'autre de l'avenue des Vestales le long du Berensheide et de l'avenue des Naïades, en vis-à-vis du stade des Trois Tilleuls classé. Les immeubles les plus élevés (rez+3) sont situés là où les vues sont les plus larges c'est-à-dire le long de l'avenue des Naïades, en vis-à-vis du stade, en vis-à-vis du vaste carrefour Naïades / Berensheide ainsi que sur le point haut de l'avenue des Vestales surplombant l'intérieur d'îlot. Avenue des Naïades, un bloc « rez+2 » garantit l'articulation de l'ensemble au bâti résidentiel riverain.

Les immeubles qui composent l'ensemble présentent tous les mêmes caractéristiques architecturales et la même matérialité : une composition des façades à dominante verticale, des parements en briques apparentes sur un soubassement en pierre blanche, des châssis en bois laqué blanc à croisillons et sous-divisions, des encadrements de portes moulurés, des bandeaux horizontaux en pierre blanche, et des

COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00

toitures à versant en tuiles rouges. Les façades arrière comprennent des loggias rentrantes précédées de petits balcons en béton.
Les abords et espaces extérieurs ont conservé une série d'éléments de l'aménagement d'origine tels des murets (de séparation) en béton caverneux. Les zones de recul situées le long des voiries sont traitées en gazon ponctué de lierre en boules ou en cordons (éléments quasiment disparus). Au sein de l'îlot Naïades / Berensheide / Vestales, il existe un jardin collectif. A l'arrière des logements avenue des Vestales, il existe entre le bloc « 1/3 » et l'école située en intérieur d'îlot un petit jardin approprié par les habitants dans le cadre d'un projet de cohésion sociale.

Bien que situé hors du périmètre de classement de la cité-jardin, l'ensemble de logements dits « La Pointe » appartient tant au niveau urbanistique que de l'affectation à la cité-jardin et en représente une phase de développement singulière, caractérisée par l'idée d'un habitat principalement collectif.
L'ensemble 'La Pointe' se situe encore dans un état proche de sa conception d'origine, que ce soit au niveau de l'architecture des bâtiments ou des aménagements des espaces extérieurs. Il dispose d'une valeur patrimoniale et peut être considéré comme une extension et une réinterprétation sous l'angle du logement collectif du modèle d'origine de la cité-jardin.

Photo extr. du dossier de demande

Le projet envisage une intervention qui se concentre sur la mise à niveau de la performance énergétique du bâti notamment par isolation de l'enveloppe par l'extérieur, la réduction des surfaces de déperdition par la suppression des balcons-loggias et le placement de nouvelles chaudières. Les interventions portent sur :

- l'isolation par l'extérieur des façades : cimentage à gros grain posé sur isolant EPS, dans des teintes gris-sable similaires aux teintes des enduits historiques des maisons de la cité-jardin en vis-à-vis ;
- la rénovation des soubassements existants en pierre et mise en peinture dans un ton anthracite pour asseoir les façades ;
- la restitution des bandeaux horizontaux en béton aux étages;
- le remplacement des châssis en bois par des nouveaux châssis performants en bois laqué blanc, sans sous-divisions ;
- le remplacement des ferronneries ;
- la restauration des portes d'entrées et la mise en peinture rouge, en référence aux ailes de logements collectifs des Trois Tilleuls ;
- la restauration des encadrements en pierre des portes d'entrée ;
- la création de terrasses en façade arrière avec des garde-corps en treillis en acier laqué de ton blanc avec une lisse de ton rouge ;
- le placement de pare-soleils coulissants en aluminium thermolaqué blanc sur les façades exposées au Sud et au Sud-Ouest.

La demande comporte par ailleurs un volet relatif à l'amélioration des conditions d'habitabilité des logements se traduisant par exemple par la suppression des balcons étroits de type loggia, la création de nouvelles terrasses extérieures suspendues aux façades, la création d'une buanderie/chaufferie (à l'endroit des anciennes loggias).

Enfin, le projet prévoit la création de locaux communautaires au niveau des rez-de-chaussée d'immeubles (côté jardin), la création de locaux vélos accessibles, l'aménagement des jardins en intérieur d'îlot.

Situations existantes (gauche) t projetées (droite): photos, photomontages et plans extr. du dossier de demande.

Avis de la CRMS

De manière générale, et comme déjà énoncé dans son mémorandum 2019[1], la CRMS encourage des rénovations à long terme, efficaces financièrement et d'un point de vue énergétique et environnemental. Elle estime que ces rénovations doivent s'inscrire dans une approche intégrée incluant les potentialités du bâti existant et de ses spécificités intrinsèques (typologiques, architecturales, techniques et constructives, cycles de vie des matériaux versus coûts de production neuve…).

Dans cette optique, la CRMS souscrit aux objectifs de rénovation de l'ensemble 'La Pointe' misant sur une amélioration considérable de la performance énergétique des immeubles qui le composent. Elle apprécie par ailleurs la volonté d'améliorer les conditions d'habitabilité des logements, et la volonté de la coopérative Floréal-Le Logis de stimuler la vie et la cohésion sociale par la création de locaux communautaires au sein des immeubles et l'aménagement d'espaces verts collectifs.

Toutefois, la CRMS estime que le présent projet ne tire pas suffisamment parti des caractéristiques architecturales et paysagères d'origine des immeubles et effacerait de manière trop importante l'identité spécifique et intrinsèque de cet ensemble, conçu par l'architecte Eggericx comme une entité singulière présentant des caractéristiques et une expression architecturale propres mais parfaitement intégrée à l'ensemble plus vaste des cités-jardins et à son aménagement paysager que l'on doit à Van der Swaelmen. Afin de mieux préserver ces qualités et caractéristiques, la CRMS préconise de procéder d'abord à une analyse plus fine de l'architecture et du paysage de cet ensemble pour proposer une rénovation qui renouera davantage avec ses caractéristiques architecturales et paysagère d'origine et s'intégrera de manière plus subtile et harmonieuse à son environnement.

S'agissant de l'enveloppe extérieure, la CRMS estime qu'il est peu pertinent, comme le projet le propose, de 'recomposer' les façades en introduisant des éléments et des caractéristiques qui proviennent de différents autres immeubles et ensembles de la cité-jardin. En se référant à des immeubles différents et en 'piochant' dans leurs caractéristiques architecturales diverses, l'identité propre et singulière de 'La pointe' sera en effet dévalorisée. La CRMS ne peut pas souscrire non plus à l'introduction de dispositifs entièrement étrangers à l'architecture d'origine, tels les pare-soleils coulissants qu'elle demande de supprimer du projet.

[1] (https://crms.brussels/sites/default/files/2022-09/MEMORANDUM_2019_FR.pdf, la CRMS)

La CRMS demande donc de revoir le cadre de référence et l'approche méthodologique pour un traitement des façades misant sur une plus grande mise en valeur de leurs caractéristiques intrinsèques et de l'identité propre de l'ensemble existant : jeux de pleins et de vides (par ex. au niveau des loggias), proportions, rythme vertical des façades (contrarié dans le présent projet par les nouveaux balcons horizontaux) ainsi que de sa matérialité. Le problème de la surchauffe des façades exposées Sud et Sud-Ouest doit être résolu au moyen d'éléments qui s'intègrent davantage dans l'esprit de l'architecture d'origine. Dans une telle approche, la CRMS n'exclut pas l'option d'une isolation par l'extérieur, mais elle estime qu'il manque une (re)connaissance plus fine du bâti existant pour parvenir à combiner performances énergétiques et respect de l'identité du site et de son bâti. L'exercice n'est certes pas facile mais le lieu d'exception mérite que l'on lui accorde l'attention qu'il mérite.

Eléments d l'aménagement d'origine des abords – photos CRMS

En ce qui concerne **les espaces extérieurs**, la CRMS apprécie les intentions pour requalifier les abords car ceux-ci contribuent de manière importante à l'identité de l'entité et à la cohérence de l'ensemble. La Commission demande cependant de fonder le projet paysager dans la continuité du concept paysager des cités-jardins et d'identifier et préserver les éléments d'origine encore existants (les murs et murets en béton caverneux ; les éléments de lierre en boule ou en cordon).

Le projet est assez lacunaire pour ce qui concerne le traitement des zones de recul. La CRMS plaide pour une réflexion paysagère sur leur requalification globale, intégrant notamment les dispositifs de lierre et une requalification de ces éléments très caractéristiques de la cité-jardin.

En ce qui concerne l'aménagement proposé à l'arrière du bloc « 1/3 » avenue des Vestales, la CRMS estime que l'aménagement proposé est trop compliqué (potagers en arcs de cercles gradinés) et gagnerait à être simplifié et être plus sobre. Elle demande de ne pas intervenir sur les buttes engazonnées existantes et plaide pour un aménagement du jardin intérieur plus sobre et plus en phase avec l'esprit des aménagements d'origine.

Enfin la CRMS attire l'attention sur l'entrée de l'école maternelle des Naïades (située entre les blocs 21 et 32, avenue des Naïades) qui présente un portique en briques surmonté d'une toiture en pentes en tuiles. Le traitement de ce portique, qui s'intègre aujourd'hui parfaitement à l'architecture existante, devrait être inclus dans la réflexion sur le traitement des façades des immeubles pour ne pas être perçu comme un élément étrange après rénovation.

Veuillez agréer, Madame La Directrice, l'expression de nos sentiments distingués.

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

C. FRISQUE
Président

c.c. à : kbogaerts@urban.brussels ; dverissimosaldanha@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels; mkreutz@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; espacepublic@urban.brussels