



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

**Commune de Watermael-Boitsfort**  
Service de l'Urbanisme  
**Madame Mari-Noëlle STASSART**  
**Echevine de l'Urbanisme**  
Place Antoine Gilson, 1  
B - 1170 BRUXELLES

Bruxelles, le 02/06/2023

N/Réf. : WMB20303\_709\_PU      WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue des Princes Brabançons, 27  
Gest. : XX/XX      (= ZP de la Maison Stevens / Inventaire)  
V/Réf. : URB/1212      PERMIS D'URBANISME : remplacer les menuiseries, isoler les façades  
Corr: ROELANDT Mathieu      et la toiture et agrandir la lucarne du versant arrière d'une maison  
NOVA : 17/XFD/1894605      unifamiliale

**Avis de la CRMS**

Madame l'Echevine,

En réponse à votre courrier du 04/05/2023, reçu le 09/05/2023, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 31/05/2023.

Étendue de la protection

La maison qui fait l'objet de la demande est directement voisine de la maison classée construite par Pompe, et se situe dans sa zone de protection tout comme l'ensemble de 4 maisons (nos 21-27) de style Cottage des années 1920 auquel elle appartient et qui est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : [https://monument.heritage.brussels/fr/Watermael-Boitsfort/Avenue des Princes Brabançons/21/26594](https://monument.heritage.brussels/fr/Watermael-Boitsfort/Avenue%20des%20Princes%20Brabançons/21/26594)



Analyse de la demande

La demande vise à remplacer les menuiseries, isoler les façades et la toiture, agrandir la lucarne du versant arrière.

1/3

## Avis

Contrairement à d'autres biens inscrits à l'inventaire et/ou à valeur patrimoniale, dont la typologie y serait moins propice, les caractéristiques particulières du bien (e.a. sa sobriété dépourvue de décor, ses lignes simples, son enduit et son large débordement de toiture) peuvent ici se prêter à une opération d'isolation par l'extérieur.



La CRMS n'est donc pas opposée, dans ce cas de figure, au principe d'une isolation par l'extérieur. Mais le dossier est peu documenté sur le volet de la mise en œuvre. Or, la réussite de l'opération résidera dans le soin accordé aux détails (retour de baies, ...), aux raccords et au type d'enduit. Il est par exemple important, pour respecter la typologie 1920, de recourir à un enduit de granulométrie, apparence, texture, et teinte similaires à celui de l'origine (lequel devrait donc être parfaitement documenté).

La particularité du bien est aussi qu'il fait partie d'un ensemble de quatre maisons, construites en miroir, 2 à 2, avec de grandes lucarnes triangulaires en toiture. L'isolation par l'extérieur impliquera dès lors un débord par rapport aux voisins.

L'idéal serait une opération groupée des 4 propriétaires et la CRMS invite la commune à les y sensibiliser (nb : il semble que le nr 21 soit déjà intervenu ?). Si une opération coordonnée n'est pas possible, il est utile que le présent dossier soit exemplaire et appelle à être poursuivi par les voisins dans la continuité des choix techniques qui seront retenus ici. En effet, retrouver une cohérence de l'ensemble, à terme, est essentiel.



N°27

N°25

N°23

N° 21

La CRMS invite donc à étudier et soigner, avec subtilité et ingéniosité, les détails des débords (en façade, en lucarne, en toiture) qui resteront en attente d'une initiative similaire chez les voisins. Elle propose, par exemple, d'examiner s'il est possible de déplacer les descentes d'eau au droit de la mitoyenneté pour qu'elles accusent le changement du plan, là où s'arrêtera la surépaisseur.

La CRMS se réjouit par ailleurs de l'amélioration prévue par le remplacement des châssis PVC par des châssis bois. Elle n'est, par contre, pas favorable à l'emprise de la nouvelle lucarne en façade arrière, très visible vers et depuis la maison classée. Il convient d'en revoir la volumétrie, voire l'implantation dans un objectif de meilleure intégration, de plus grande sobriété, en respect de la typologie et de l'enfilade des 4 biens. Elle recommande aussi le maintien de la souche de cheminée gauche, conservée dans la partie droite de l'ensemble (no 21), pour garantir l'équilibre de la composition de l'ensemble. La symétrie originelle a été relativement bien conservée jusqu'ici. Il convient de ne pas y porter atteinte.

Veillez agréer, Madame l'Echevine, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

c.c. : [acnoel@urban.brussels](mailto:acnoel@urban.brussels) ; [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [acoppieters@urban.brussels](mailto:acoppieters@urban.brussels) ; [kbogaerts@urban.brussels](mailto:kbogaerts@urban.brussels) ; [ahanson@urban.brussels](mailto:ahanson@urban.brussels) ; [urbanisme@wb1170.brussels](mailto:urbanisme@wb1170.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [urban\\_avis.advises@urban.brussels](mailto:urban_avis.advises@urban.brussels) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels)