

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry WAUTERS**Directeur**

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 10/09/2025

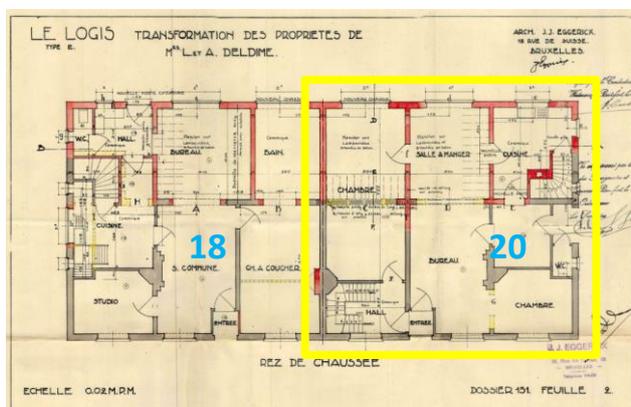
N/Réf. : WMB20325_747_PUN**Gest. : XX/IN****V/Réf. : 2328-0045/403/2025-134PR****Corr DPC: Inès NEJI,****NOVA : 17/PFU/1976396****WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue de l'Arbalète, 20****(= Cités-Jardins classées comme ensemble)****PERMIS UNIQUE: Rénover une maison unifamiliale trois façades dans le site classé du Logis Floreal****Demande de BUP – DPC du : 22/08/2025****Avis conforme de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 22/08/2025, nous vous communiquons l'avis conforme émis par notre Assemblée en sa séance du 03/09/2025, concernant la demande sous rubrique.

Contexte patrimonial

La demande porte sur un bien visé par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15/02/2001 classant comme ensemble les cités-jardins « Le Logis » - « Floréal » et comme monument les façades et toitures de l'immeuble sis place Joseph Wauters 1 à 15 et de la villa « Miraval » et de ses dépendances sises avenue Georges Benoît 22 à Watermael-Boitsfort.

Historique du bien

La maison, jumelée avec sa voisine du n°18, a été construite en 1921 lors de la première phase du chantier du « Triangle » selon les plans de l'architecte J.J. Eggerickx. Comme sa jumelle, elle a été agrandie en 1930 par le même architecte, sur toute la façade arrière côté jardin. Des plans d'archives permettent de documenter cette phase de transformation importante.

Abandonnée depuis une vingtaine d'années, elle présente aujourd'hui un état de dégradation avancé dû au manque d'entretien et à des occupations illicites. Une restauration complète de la toiture, incluant une isolation, a déjà été réalisée.

Projet

Le projet concerne la rénovation complète de la maison tout en améliorant significativement ses performances énergétiques et son habitabilité. Le demandeur annonce sa volonté de respecter le patrimoine en indiquant que l'emprise au sol du bâtiment et la configuration des façades et des abords ne seront pas modifiées, à l'exception de l'abaissement de l'allège de 3 baies en façade arrière, côté jardin.

À l'intérieur, les espaces seront réorganisés pour gagner en fluidité et en luminosité naturelle. Les principaux aménagements consistent à supprimer/modifier des cloisons, à déplacer l'escalier vers l'étage vers le centre de la maison pour une meilleure distribution des pièces et à déplacer l'escalier menant au sous-sol. Un hall d'entrée comprenant un WC visiteur et un vestiaire sera créé. La cuisine sera agrandie et ouverte, tandis que le séjour et la salle à manger seront implantés côté jardin. À l'étage, le projet prévoit la création de deux chambres, deux salles d'eau et un bureau. Le sous-sol accueillera un local compteur et une buanderie. Les corps intérieurs de deux cheminées seront démolis (en conservant les souches visibles à l'extérieur) et leurs charges seront reprises.

Le projet de rénovation comprend un volet important dédié à l'amélioration énergétique. Les murs de façade seront isolés par l'intérieur (PIR 10 cm sur ossature métallique avec pare-vapeur), la toiture - récemment refaite - sera isolée par l'intérieur (projection de mousse de Icynene), le sol sera isolé (PIR 10 cm et pare-vapeur), toutes les menuiseries extérieures seront remplacées par des châssis neufs en bois exotique Moabi à oscillo-battants à triple frappe et haute performance thermique, avec l'objectif annoncé de respecter les profils et l'esthétique d'origine. Un système de ventilation mécanique contrôlée (VMC) double flux est prévu. L'unité sera placée en toiture, utilisant les souches de cheminée existantes pour la prise d'air et une tuile de ventilation en toiture arrière pour l'évacuation. Le chauffage sera assuré par une chaudière à condensation au gaz.

Pour les abords, les allées et les terrasses seront conservées dans leur configuration initiale. Le projet prévoit l'abattage d'un Araucaria du Chili et de trois érables situés trop près de la limite mitoyenne, qui seront remplacés par la plantation de trois arbres fruitiers et d'un Sorbier des Oiseleurs. L'installation d'un abri de jardin en fond de parcelle est également envisagée.

Avis

Comme indiqué dans un récent avis, en octobre 2024, concernant le remplacement des châssis guillotine dans les cité-jardins ([WMB20020 WMB20019 735 PREA Logis Floreal guillotine.pdf](#)), la CRMS est soucieuse des enjeux climatiques et des défis que les bâtiments à valeur patrimoniale doivent relever. Elle tient à soutenir les initiatives et projets qui permettront d'y répondre, dans le respect des qualités patrimoniales des biens concernés (voir également l'axe 3, p.10 « Patrimoine et urgence climatique » de son memorandum¹).

La CRMS avait déjà exprimé son soutien au développement de mesures ambitieuses au Logis-Floréal et, le cas échéant, à une mise à jour du Plan de gestion patrimoniale de 2014, qui comprend déjà un volet dédié à cette thématique.

¹ https://crms.brussels/sites/default/files/2024-01/Memorandum_2024_FR.pdf

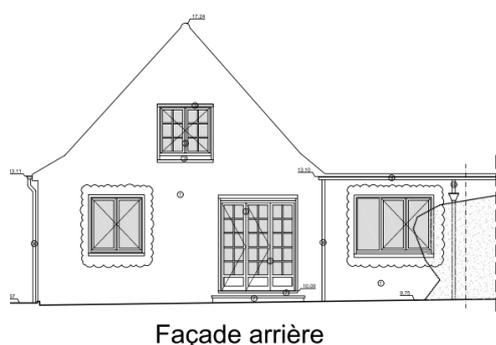
En l'occurrence, la disponibilité du bien (non occupé), la volonté et la capacité du demandeur d'agir à tous les niveaux (isolation, toiture, ventilation, système de chauffage, etc.), ainsi que son objectif affirmé de respecter le patrimoine, constituent une excellente opportunité. Ce projet offre la possibilité de mener un chantier dans une vision globale et cohérente, et pourrait servir de laboratoire d'analyse pour des initiatives futures.

Ce chantier représente une occasion de nourrir l'étude en cours : [Présentation des premiers résultats d'une étude pilote visant à améliorer les performances énergétiques des maisons classées de la cité-jardin du LOGIS - FLOREAL | Le Logis-Floréal](#)

Si l'intention du demandeur de respecter le patrimoine tout en améliorant la performance énergétique est évidemment accueillie très positivement, le dossier n'est cependant pas suffisamment étayé sur le plan technique et analytique pour un bien patrimonial. On relève notamment l'absence :

- d'un état des dégradations des façades (la façade arrière présente d'importants désordres) et des châssis (inventaire et pathologie) ;
- d'une étude thermique ou hygrométrique ;
- de détails sur les travaux d'isolation (raccords, ébrasements, ponts thermiques, etc.) ;
- d'une liste informative des travaux qui seront réalisés conformément au PGP (restauration des enduits, restitution du portillon et des volets, aménagement des abords, etc.).

De plus, des incohérences ont été relevées dans les dessins, comme par exemple : la façade arrière a des châssis à croisillons, alors que les relevés indiquent qu'elle en est dépourvue sur 2 baies, ce qui n'est pas correct.



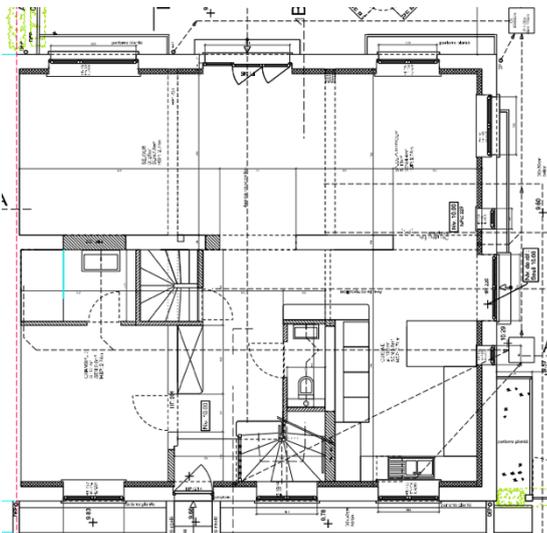
Relevé (sans croisillons) et photo existante (avec croisillons) - - Extraits du dossier

Le niveau d'exigence attendu ne vise pas seulement d'assurer, aux termes du chantier un rendu visuel et esthétique satisfaisant pour un bien classé, mais aussi la bonne conservation sanitaire de celui-ci.

Par conséquent, la CRMS demande à la DPC de se saisir de ce dossier pour faire avancer le projet, recueillir les compléments nécessaires, et assurer un suivi de chantier ainsi qu'une évaluation a posteriori, en tenant compte des remarques et conditions reprises et détaillées dans l'avis conforme qui suit.

Pour la maison

- Au sujet des aménagements intérieurs : la CRMS ne formule pas de remarque
- Au sujet de l'abaissement de l'allège des trois baies côté jardin :
 - *L'abaissement de l'allège de la baie centrale* est considéré comme régulier par la DPC, car il est antérieur au classement, mentionné dans la fiche du PGP et conforme au Règlement sur les bâtisses de 1989,
 - *L'abaissement de l'allège des deux baies latérales (attention, le dessin du châssis en situation existante dans le dossier n'est pas correct)* peut être accepté par la CRMS. En effet, cette modification intervient sur une partie issue d'une transformation datant des années 1930, présente des proportions harmonieuses avec l'abaissement de la baie centrale (régulière) et s'intègre à la composition de la façade. De plus, la façade arrière est, dans ce cas particulier (qui n'est pas identique pour toutes les maisons des cités), très peu visible depuis l'espace public en raison de la végétation, du relief et de la proximité des terrains de tennis.
 - Il s'agit toutefois d'équiper ces baies de châssis dont les dimensions et divisions sont conformes à un modèle type du PGP et de présenter à la DPC tous les détails de raccords (enduits, seuils, ...), en conformité avec le PGP également et la suite de l'avis au sujet du remplacement des menuiseries (voir point ci-infra)
- Au sujet des toitures : les travaux sont déjà réalisés mais le dossier ne donne aucun détail qui permette une analyse fine ;
- L'isolation par l'intérieur : L'isolation par l'intérieur est envisageable dans ce cas précis, étant donné que le projet prévoit une intervention globale incluant la ventilation (installation d'une VMC), la toiture, le sol, le chauffage et les châssis, et que le bien est actuellement inoccupé. Toutefois, cette technique reste particulièrement délicate dans le bâti ancien : si elle n'est pas parfaitement maîtrisée, elle peut en effet modifier l'équilibre hygrothermique du bâtiment et entraîner des condensations interstitielles, sources de moisissures à l'intérieur et de dégradations des enduits extérieurs. À cet égard, le dossier actuel est trop sommaire. Il ne



Niveau de détail – extrait du dossier

comprend ni état sanitaire, ni détails techniques suffisants (traitement des retours de baie, ébrasements, raccords au plancher, résolution des ponts thermiques, etc.), ni étude thermique ou hygrothermique simulant le comportement du bâti afin de prévenir ces risques. Par ailleurs, le choix du PIR n'est dans ce type de bâti pas optimal. La CRMS demande donc que ces informations complémentaires soient fournies pour approbation par la DPC, et recommande de privilégier des matériaux respirants et naturels. Elle invite à s'inspirer, à cet effet, des solutions, détails constructifs et options retenus pour la Cité Moderne, où une isolation par l'intérieur en blocs de béton de chanvre et chaux a été mise en œuvre, dans le cadre d'une approche globale cohérente. Voir les liens vers les avis de la CRMS à la fin de ce document.

- Le remplacement des menuiseries extérieures : Le détail proposé est, en tous points, identique au modèle 1B, conçu pour une autre habitation située au 81, avenue des Archiducs, appartenant à un propriétaire privé, et pour lequel la CRMS a déjà rendu un avis en octobre 2024 ([WMB20020 WMB20019 735 PREA Logis Floreal guillotine.pdf](#)). Le dossier actuel ne fournit par ailleurs, aucun inventaire ni état des lieux de l'état des châssis et ne propose pas de détails autres que celui réalisé pour un châssis guillotiné d'une autre maison. Par conséquent, la CRMS ne peut que réitérer la position exprimée en octobre 2024, et qui portait exclusivement sur des châssis à guillotiné. Elle demande de s'y conformer intégralement. Il est à rappeler qu'en cas de remplacement, seul le dessin du châssis A1 (et non le 1B) avait été jugé concluant (sous réserve de la réalisation préalable d'un mock-up) et que le bois exotique n'avait pas été accepté. La CRMS demande que l'ensemble des châssis faisant l'objet de la présente demande soit examiné et détaillé conformément aux conclusions de cet avis.
- La ventilation : il est positif de pouvoir agir sur ce point. La CRMS est favorable à ce que les échanges d'air puissent réutiliser les souches de cheminées existantes. Le modèle de tuile doit être soumis à la DPC pour approbation.
- La chaudière : la CRMS ne formule pas de remarques particulière

Pour le jardin et les abords

- Les abattages d'arbres : La CRMS accepte l'abattage des trois érables, ceux-ci étant dépérissant, mais elle est défavorable à l'abattage de l'araucaria du Chili. Cet arbre est en effet inscrit à l'inventaire légal depuis le 19 août 2024 en raison de sa valeur patrimoniale élevée : il s'agit du deuxième plus gros araucaria de la Région (<https://sites.heritage.brussels/fr/trees/3904>) et que selon la fiche de l'inventaire, il ne présente aucun défaut sévère en 2024. La CRMS demande à la DPC de procéder à une vérification/mise à jour sur place, le cas échéant.
- Le plan de replantation : Un plan des nouvelles plantations et des nouveaux éléments végétaux doit être fourni et validé par la DPC, et être respectueux du plan de plantation propre aux cités-jardins.
- L'abri : La CRMS demande sa conformité au PGP



Extrait de l'inventaire

Pour tout ce qui n'est pas décrit ni détaillé

Tous les éléments uniquement mentionnés ou illustrés dans le dossier (tels que la restauration de la façade, la restitution d'un volet, la restitution d'un portillon) ou non mentionnés (la réfection du chemin d'accès en dalles), sans descriptif technique ni cahier des charges et métré détaillé, devront strictement se conformer aux prescriptions du Plan de Gestion Patrimoniale (PGP).

De manière générale

De manière générale, pour tout élément non prévu au Plan de Gestion Patrimoniale (PGP) ou correspondant à de nouvelles initiatives, la CRMS recommande de s'inspirer des démarches en cours pour les 173 habitations sociales de la Cité Moderne à Berchem-Sainte-Agathe.

Érigée entre 1922 et 1926 durant l'entre-deux-guerres, cette cité-jardin est l'œuvre de Victor Bourgeois (1897-1962), mandaté par la société coopérative de la Cité Moderne. Elle est aussi classée comme ensemble (comprenant les façades, les toitures, les espaces publics et les jardins) depuis 2000.

Bien que les deux cités présentent des caractéristiques spécifiques distinctes, elles sont issues de la même période historique, accueillent les mêmes affectations et font face à des problématiques présentant de grandes similitudes.

La question des châssis y a été traitée en coordination avec les autres interventions, dans une vision d'ensemble visant à concilier améliorations énergétiques, confort des habitants et respect des qualités patrimoniales.

Voir particulièrement :

- 2022 - Avis préalable: « *rénovation complète de 173 logements* »
[BSA20003 699 PREA Cité Moderne .pdf](#)
- 2023 - Avis sur Permis Unique « *Rénover 173 maisons dans le périmètre classé de la Cité Moderne* » : [BSA20003 706 PUN Cite Moderne.pdf](#)
- 2023 - Suivi : « *nouvelle proposition pour la restitution et la restauration de châssis pour les chantiers en cours et futurs dans la cité moderne* » : [BSA20003 714 SUIVI Cite Moderne.pdf](#)

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, 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 ; crms@urban.brussels