

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

DIRECTION DU PATRIMOINE CULTUREL

Monsieur Thierry WAUTERS

Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 06/10/2025

N/Réf. : WMB20323_748_PREA
Gest. : AH
V/Réf. : 2328-0045/04/2025-
Corr : 323PR
DPC: I. Neji

WATERMAEL-BOITSFORT. Cités-jardins Le Logis-Floréal - Rue des Acanthes, 13.
(= cités-jardins classées comme ensemble)
DEMANDE D'AVIS DE PRINCIPE : Agrandissement d'une annexe en façade arrière et d'une tabatière en toiture.

Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 07/08/2025, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 24/09/2025, concernant la demande sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE



Implantation du bien (© Brugis), enfilade et façade à rue (© Google Street View), façades arrière (© urban.brussels)

La demande concerne la maison située 13, rue des Acanthes. Elle appartient à la *cité-jardin « Floréal »* à *Watermael-Boitsfort*, classée avec la *cité-jardin « Le Logis »* comme ensemble par arrêté du 15/02/2001.

Le bien fait partie d'une enfilade de trois maisons réalisées entre 1922 et 1928 selon les plans de l'architecte Raymond Moenaert dans le quartier « des 3 tilleuls ». Toute en grande cohérence avec l'ensemble de la cité-jardin, elles s'en distinguent cependant par quelques singularités architecturales : encadrements de porte en arcs de cercle traités de briques, matériau également utilisé pour les soubassements de façades, toitures à forte pente.



Élévations des façades arrière, existante et projetée, extraits de la demande

La demande d'avis de principe concerne :

- le remplacement de la véranda existante en façade arrière par une nouvelle, plus performante thermiquement, et étendue sur toute la largeur de la maison,
- l'implantation d'un velux en versant arrière, en remplacement de la tabatière actuelle;
- des réaménagements intérieurs: déplacer la toilette donnant actuellement dans la véranda vers l'entrée, modification de la cuisine, percement d'une baie de circulation entre le salon et la cuisine.

Avis CRMS

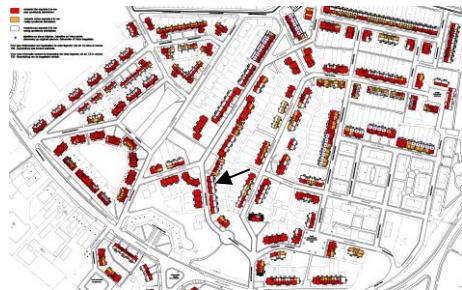
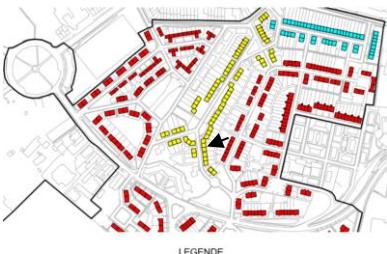
La CRMS approuve le **remplacement de la véranda existante** par une construction de meilleure qualité, jugée – à cette adresse – comme respectueuse des caractéristiques patrimoniales, tant en matière d'intégration architecturale et typologique que d'insertion paysagère. Cette décision repose sur une évaluation réalisée à partir d'un ensemble de critères pris en compte conjointement, et établis dans l'esprit des principes du Plan de gestion patrimoniale¹ en vigueur dans les cités-jardins Le Logis et Floréal.

Ces critères portent spécifiquement sur les caractéristiques paysagères et typologiques propres aux ensembles de maisons conçues par les architectes Raymond Moenaert et Lucien François (maisons jaunes et bleues sur le plan ci-dessous), parmi lesquelles se trouve celle de la présente demande. Ils ne sauraient cependant être appliqués à l'ensemble classé sans une étude paysagère ou sans l'élaboration de critères spécifiques tenant compte de particularités différentes dans les cités-jardins.

- l'annexe ne perturbe pas les perspectives sur les maisons depuis les principaux espaces publics. À cet égard, la CRMS fait référence e.a. à la carte thématique C.31.11 du PGP « *Visibilité de fenêtres de toit* » (repris ci-dessous) qui renseigne la visibilité des versants arrière

¹ Le plan de gestion du site est entré en vigueur le 1er septembre 2014 et vise la gestion cohérente, harmonieuse et homogène de l'ensemble selon le principe de l'unité dans la diversité qui le caractérise [Plan de gestion patrimoniale du Logis-Floréal — Patrimoine - Erfgoed](#)

éligibles à de nouvelles ouvertures de toiture. Par extension, elle donne aussi des indications sur le statut des façades arrière et leur capacité d'accueillir des annexes ;



Plan de gestion patrimoniale – P03 – Cartes thématiques (© Arsis)

Extrait du plan P03/d : Les architectes-auteurs de projet

Carte C.31.11 : Visibilité de fenêtres de toit, zone Floréal

- la construction concerne exclusivement une façade que l'on peut -ici- qualifier d'arrière et est sans incidence sur les façades donnant sur l'espace public (façades avant ou pignons) ;
- elle s'intègre de manière adéquate à la composition de la façade arrière et en améliore l'aspect actuel, déjà transformé ;
- les baies d'origine de la façade arrière sont conservées selon leurs dimensions originelles, moyennant l'enlèvement d'une allège ;
- le jardin est de plain-pied avec la maison, ce qui facilite les raccords de l'annexe avec le bâti existant ;
- la profondeur de l'ajout n'excède pas 3 m et son emprise au sol et respecte le seuil maximal de 25 % autorisé dans le PGP pour la minéralisation (toute minéralisation supplémentaire au-delà de ce seuil, par exemple sous forme de terrasse, n'est pas donc pas acceptable) ;
- elle concerne une maison unifamiliale, contrairement aux maisons duplex où l'ajout d'une véranda au rez-de-chaussée compromettrait les vues depuis les logements aux étages ;
- les caractéristiques architecturales proposées pour la nouvelle véranda devront être similaires à celles autorisées pour le remplacement d'autres vérandas (régulières quant à elles) par permis intégrant les conditions formulées par la Commission² :
 - privilégier l'usage de profilés en acier, tout en admettant, pour des raisons budgétaires, le recours à l'aluminium ;
 - réaliser les murets de soubassement en briques de récupération ;
 - affiner autant que possible les profils de toiture et réduire la largeur de la corniche ;
 - employer du vitrage extra-clair, dépourvu d'effet réfléchissant ;
 - prévoir le rehaussement des murs mitoyens en briques plutôt qu'en verre.

Les plans d'exécution devront - ici - être adaptés dans le respect de ces mêmes permis.

La tabatière existante (60 x 80 cm) sur le versant de toiture arrière serait remplacée par une fenêtre de toit (78 x 118 cm) comportant une division verticale. La CRMS approuve le remplacement de la fenêtre de toit par un modèle plus grand. En termes de dimensions, elle demande à la DPC d'orienter

² avis émis par la CRMS en séances du

22/09/2019 https://crms.brussels/sites/default/files/avis/637/WMB20290_637_Passiflores_18.pdf

15/07/2020 https://crms.brussels/sites/default/files/avis/658/WMB20293_658_Digitales_1.pdf

10/11/2021 https://crms.brussels/sites/default/files/avis/681/WMB20019_681_Archiducs_73_veranda.pdf

le projet définitif dans le respect de l'arrêté de classement et de ses conditions, et ensuite des principes du PGP. L'objectif des deux textes étant d'assurer une gestion harmonieuse à l'ensemble classé et des toitures en particulier qui participent de manière significative à sa valeur patrimoniale.

Enfin, les **autres interventions** envisagées sur la façade avant ou à l'intérieur devront se conformer au PGP. Le niveau d'exigence attendu devra assurer un rendu esthétique satisfaisant pour le bien classé, mais aussi sa bonne conservation matérielle et sanitaire dans la durée.

Veuillez 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 ;