

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

DIRECTION DU PATRIMOINE CULTUREL

**Monsieur Thierry WAUTERS**

**Directeur**

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 28/10/2025

N/Réf. : WMB20326\_749\_PUN

Gest. : GM

V/Réf. : 2328-0045/06/2025-105PR

Corr DPC: Inès NEJI

NOVA : 17/PFU/1974443

WATERMAEL-BOITSFORT. Logis-Floréal Rue des Gloxinias, 3

(= Cités-Jardins classées comme ensemble)

PERMIS UNIQUE : Stabilisation de l'annexe arrière

Demande de BUP – DPC du 02/10/2025

**Avis conforme de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 02/10/2025, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 15/10/2025, concernant la demande sous rubrique.

L'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15/02/2001 classe comme ensemble les cités-jardins « Le Logis » et « Floréal ».

La maison concernée fait partie de la campagne de construction de la cité-jardin menée en 1922 -1923 selon les plans de l'architecte J. J. Eggerickx. L'annexe arrière, aujourd'hui affectée par des désordres structurels, résulte d'un permis délivré en 1935 (architecte R. Le Graive). Ce volume à toiture plate abrite une salle de bain avec WC séparé, desservie par un couloir reliant la cuisine et l'extérieur. Son architecture reprend les caractéristiques de la maison principale : enduit tyrolien, menuiseries et corniches saillantes noires et jaunes.

**Demande**

Des fissures structurelles traversantes sont apparues dans l'annexe à la suite d'un affaissement du sol. Celui-ci résulte de la dégradation d'un collecteur d'égout ancien, situé sous la terrasse et l'annexe. En raison de l'ampleur des fissurations et déformations constatées dans l'annexe ainsi que la pression exercée sur les baies, les menuiseries d'origine ont dû être déposées.



Photos extraites du dossier de demande

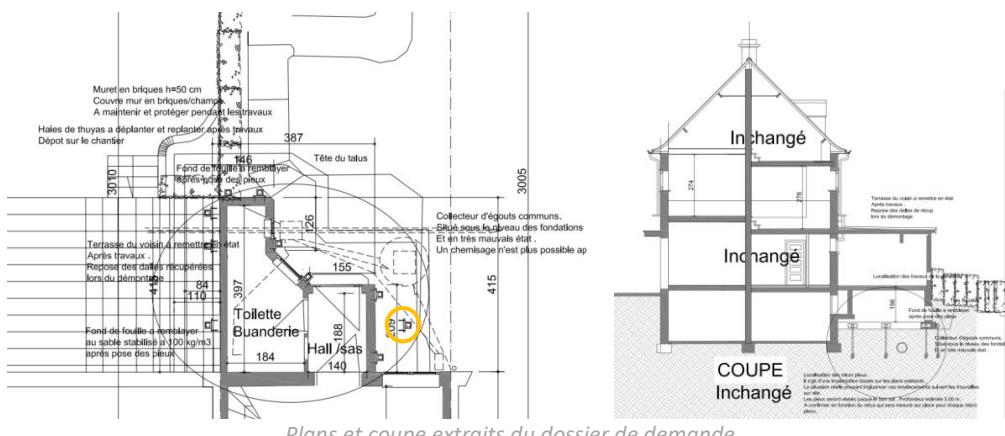
La demande porte sur des travaux visant à remédier aux problèmes de stabilité. Les travaux projetés comprennent le terrassement du périmètre de l'annexe et la consolidation des fondations. Les excavations impliquent l'enlèvement et la dépose des dalles de terrasses de la maison concernée ainsi que de celles de la maison voisine. Une partie de la haie mitoyenne devra être déracinée afin de faciliter l'accès à l'ensemble du pourtour de la dalle. Elle sera replantée après le chantier. Le dossier précise que les travaux seront exécutés avec des engins de chantier légers afin de limiter les dégâts aux abords.

Une fois les fondations dégagées, deux solutions sont envisagées pour les renforcer, selon leur état encore inconnu :

- soit la mise en place d'une console et la démolition partielle de l'empattement de la fondation, si celle-ci est jugée saine ;
- soit un « ressoulement » en béton armé de 80 cm de large, sur une hauteur de 40 cm.

Des micropieus seront ensuite vissés sur le pourtour de la fondation, suivis de la mise en place de sabots et de consoles fixés aux fondations. Le volume sera relevé à l'aide de vérins hydrauliques. La vérification finale de la reprise de charge s'effectuera par mise en pression des pieux avant soudure de l'ensemble.

Une fois le travail en sous-sol achevé, les abords seront remblayés et remis en état. L'annexe sera restaurée conformément aux prescriptions du plan de gestion et les menuiseries anciennes seront restaurées et reposées.



- Sur le plan, un des pieux apparaît à un endroit incohérent (voir le cercle orange sur le dessin ci-dessus). Il semble s'agir d'une erreur de dessin que la CRMS demande de corriger le cas échéant (ou de justifier cet emplacement s'il est prévu ainsi).
- Le relevage éventuel de la structure à l'aide de vérins (« crics ») devra être strictement contrôlé lors de l'exécution. La CRMS demande de prendre toutes les mesures de précaution nécessaires durant les travaux et de prévoir un monitoring avant, pendant et après l'intervention.
- La CRMS souligne l'importance de traiter la cause du tassement, à savoir les défauts du réseau d'égouttage qui doivent impérativement être réparés sans quoi un risque de tassement subsiste au niveau du plancher, du jardin et, dans le pire des cas, de certaines parties de la façade arrière. Des mesures préventives devront donc être étudiées et mises en œuvre.
- Les travaux nécessaires à la restauration à l'identique de l'annexe et ses menuiseries doivent être précisés et le dossier de restauration soumis à l'approbation préalable de la DPC.

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



G. MEFROOTS  
Secrétaire-adjointe



S. VAN ACKER  
Président

c.c. à : [ineji@urban.brussels](mailto:ineji@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels)