

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry WAUTERS

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 18/05/2026

N/Réf. : WMB20329_759_PUN

Gest. : AA/SSt

V/Réf. : 2328-0045/412/2025-398PR

Corr DPC: Sabrina STIEVENARD

NOVA : 17/PFU/1996652

WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue du Ramier, 34

(= site classé du Logis & Floréal)

PERMIS UNIQUE: Régulariser les travaux effectués

Demande de BUP – DPC du 16/04/2026

Avis conforme de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 16/04/2026, nous vous communiquons *l'avis conforme* émis par notre Assemblée en sa séance du 13/05/2026, 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 Benoidt 22 à Watermael-Boitsfort

Historique du bien

La maison concernée par la présente demande relevait à l'origine de la société coopérative « Le Logis ». Elle a été édifiée lors de la deuxième phase de construction, en 1924, dans le cadre du chantier dit « le Trapèze », sur la base des plans d'aménagement de Louis Van der Swaelmen.

Afin de financer l'achèvement des voiries et des équipements collectifs, 214 logements ont été vendus à des propriétaires privés entre 1924 et 1935, dont celui-ci.

À l'origine, le n° 34 de l'avenue du Ramier était conçu en symétrie avec le n° 28. Il a été transformé en 1931, d'après les plans signés par Jean-Jules Eggericx : extension sur toute la hauteur du pignon droit ainsi qu'à l'arrière, sous la forme d'une loggia d'un seul niveau. Cette configuration correspond aujourd'hui à la volumétrie existante.



Historique de la demande

Un permis (réf. 17/PFU/1740716), autorisant la rénovation d'une maison classée sans modification des façades ni des abords, ainsi que l'abattage d'un arbre, a été délivré le 21 mai 2021.

Une visite de contrôle a ensuite été effectuée par le service des Infractions et Amendes administratives. À l'issue de celle-ci, un procès-verbal (réf. INF/1841109 – PV ISA/2023-03) a été adressé au propriétaire en date du 23 janvier 2023, reprenant une liste d'infractions à régulariser (voir annexe).

Le demandeur a introduit un recours auprès du fonctionnaire désigné par le Gouvernement contre la décision du Fonctionnaire sanctionnateur du service Inspection et Amendes administratives du 9 octobre 2024. La décision du fonctionnaire désigné a été notifiée le 18 mars 2025.

La présente demande de permis de régularisation fait suite à cette décision.

Analyse de la demande

Le projet vise à régulariser une série de travaux réalisés en infraction :

1. Placement d'un velux supplémentaire en toiture arrière, de modèle similaire à celui autorisé par PGP ;
2. Modification des châssis en façade avant ;
3. Remplacement de la petite grille du soupirail côté rue par une vitre affleurante au sol ;
4. Installation d'une pompe à chaleur dans le jardin, entre le pignon et la haie longeant la venelle piétonne ;
5. Remplacement et agrandissement du soupirail arrière par une vitre affleurante au sol ;
6. Abaissement de l'allège existante (de la fenêtre du pignon arrière) d'un module complet de vitrage soit abaissement de 40cm boiserie comprise et installation d'un nouveau châssis ;
7. Remplacement des lanterneaux pyramidaux de la toiture de l'annexe arrière (1931) par deux lanterneaux plats 80x80cm ;
8. Installation d'un abri de jardin en bois de teinte brun foncé, en remplacement et à l'emplacement d'un ancien abri vétuste ;
9. Remplacement de deux luminaires respectivement en façade avant et arrière ;
10. Installation d'une sirène d'alarme en façade avant ;
11. Installation d'un caisson en façade arrière abritant un screen solaire, destiné à limiter la surchauffe de la loggia ;
12. Remplacement de la terrasse arrière, par une terrasse en béton de ciment lissé, de superficie équivalente mais reconfigurée ;
13. Remplacement de l'allée de jardin arrière en dalles par des dalles en pierre avec joints engazonnés, au même emplacement

Avis

S'il y a lieu de se réjouir de toute démarche visant à entretenir et à revaloriser les maisons classées des cités-jardins — celle concernée en ayant d'ailleurs grandement besoin avant les travaux, et certaines interventions s'inscrivant pleinement dans cette logique (comme les suppressions de bacs volets) —, il faut toutefois déplorer que d'autres travaux aient été réalisés sans respecter les procédures applicables, a fortiori dans un ensemble classé. Le demandeur, qui est en outre architecte, ne saurait

ignorer ce cadre particulier, d'autant qu'il intervient également sur d'autres adresses du même ensemble (cf. Arbalète 20).

Sur la demande de régularisation des travaux réalisés en infraction, la CRMS rend l'avis suivant :

Travaux qui ne respectent pas les conditions de conservation de l'arrêté de classement

La CRMS ne peut, de toute évidence, pas passer outre les conditions de conservation prévues par l'AGRBC de classement de l'ensemble classé et est donc défavorable à la régularisation des interventions suivantes :

- Remplacement d'un luminaire en façade avant
- Installation d'une sirène d'alarme en façade avant
- Installation d'un caisson en façade arrière abritant un écran solaire, destiné à limiter la surchauffe de la véranda

Sur les modification des menuiseries extérieures

Sur les trois châssis de la façade avant, le double vitrage a été remplacé par un double vitrage clair de même épaisseur, plus performant (épaisseur compatible avec les feuillures existantes et adaptation des profils), avec petits bois collés.

À droite, les deux châssis, très probablement à guillotine (l'un à l'origine et l'autre en 1931), avaient déjà été remplacés par des châssis ouvrants avant le classement. À gauche, des modifications avaient vraisemblablement également été effectuées entre le classement et 2019.

La volonté de renouer avec les compositions perdues originelles, en remettant une traverse sur le châssis de gauche et une perception de guillotines sur les châssis de droite, est tout à fait appréciable et ne fait pas débat. En revanche, la manière de le faire appelle davantage de réserves. La CRMS estime en effet que les détails proposés ne rencontrent quant à eux pas l'objectif poursuivi.

Comme elle l'avait déjà exprimé dans sa position d'octobre 2024 ([WMB20020 WMB20019 735 PREA Logis Floreal guillotine.pdf](#)), reprise ensuite dans son avis relatif à l'Arbalète 20 (même demandeur – [WMB20325 747 PUN Arbalete 20.pdf](#)), portant également sur des châssis à guillotine, il importe de reproduire le plus fidèlement possible le rendu visuel des guillotines, celles-ci participant pleinement à l'esthétique des cités-jardins, tant au niveau des profils visibles que des jeux de profondeur (bois vus, répartition entre parties ouvrantes et fixes, traverses, champs de profondeur, etc.).

Dans le présent dossier, l'élargissement des traverses centrales horizontales, partiellement peintes d'un bandeau noir, et les détails (profils, silicone, ...) sont peu respectueux des règles de l'art et ne respecte pas cette exigence de fidélité.

A toutes fins utiles, la CRMS rappelle qu'en cas de remplacement, seul le dessin du châssis A1 (et non du 1B) avait été jugé concluant dans son avis d'octobre 2024, sous réserve de la réalisation préalable d'un mock-up, et que le recours au bois exotique n'avait pas été accepté.

La CRMS demande dès lors que l'ensemble des châssis concernés par la présente demande soit revus conformément aux conclusions de cet avis et/ou au modèles types du PGP.

Travaux qui nécessitent un permis (et un avis conforme) car ils ne sont pas prévus dans le PGP

Pour mémoire, le PGP ne constitue pas une exigence, mais un cadre permettant une dispense de permis d'urbanisme unique. Il reste toujours possible de solliciter un permis (en amont des travaux) lorsque les interventions souhaitées n'y sont pas reprises.

La CRMS estime que les travaux suivants peuvent être régularisés :

- **Remplacement des soupiraux**, respectivement côté rue et côté jardin, par une vitre affleurante au sol : bien qu'il soit dommage d'introduire des modèles de facture contemporaine qu'il ne faudrait toutefois pas voir se répéter dans le site, c'est à ras du sol, ici très peu visible et peut être accepté vu l'impact très limité.
- **Placement d'un velux supplémentaire en toiture arrière** : comme la toiture a des proportions plus grandes que la maison d'origine, en raison de l'extension de 1931, et que le deuxième velux est similaire et placé de manière cohérente et harmonieuse dans l'ensemble de la toiture (il est parfaitement aligné sur celui autorisé et en reprend les mêmes dimensions, matériaux et teintes), cette demande est acceptée.
- **Remplacement des lanterneaux situés sur la toiture de l'annexe arrière datant de 1931** : l'intervention se situe sur une loggia qui fait exception dans l'alignement et vise à l'invisibiliser davantage que les modèles pyramidaux qui préexistaient. C'est positif.
- **Remplacement d'un luminaire en façade arrière** : le modèle est bien intégré et intervient en outre sur une partie déjà singulière (extension 1931). Cette demande est acceptée.

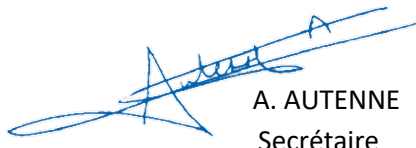
La CRMS estime que les travaux suivants ne peuvent pas être régularisés :

- **Installation d'une pompe à chaleur dans le jardin**, entre le pignon et la haie longeant la venelle piétonne : ce dispositif technique est volumineux, particulièrement peu intégré, visible depuis l'espace public et empêche l'usage du passage latéral menant au jardin arrière, lequel constitue une caractéristique typologique et paysagère importante des cités classées. Cette demande ne peut être acceptée.
- **Abaissement de l'allège existante (de la fenêtre du pignon arrière) et installation d'un nouveau châssis** : la CRMS n'est pas favorable à cette modification car elle change les proportions de la baie sur une partie d'origine de l'habitation et intègre en outre un nouveau châssis dont les détails présentent de trop grands écarts avec ceux des menuiseries types (voir point sur les menuiseries plus haut). Par ailleurs, l'ensemble des menuiseries et volets des logements de la SISP situés dans cette avenue fera l'objet d'une restauration en 2027-2028. La SCRL Le Logis-Floréal s'est engagée à restituer l'image d'origine des façades : les allèges, actuellement abaissées, seront prochainement rétablies, à l'instar des interventions réalisées aux numéros 15 et 24 de l'avenue du Ramier. Cette démarche s'inscrit dans le cadre d'un chantier de grande ampleur portant sur 199 logements.
- **Installation d'un abri de jardin en bois de teinte brun foncé**, en remplacement et à l'emplacement d'un ancien abri vétuste : le nouvel abri est de facture contemporaine, volumineux et trop proche de la façade. Il s'intègre moins harmonieusement dans le cadre

classé que celui proposé dans le PGP, et qui a le mérite d'être un modèle déclinable dans tous les jardins, précisément en vue d'une cohérence d'ensemble et pour ne pas multiplier les modèles.

- **Remplacement de la terrasse arrière en dalles de béton (30 x 30 cm)** par une terrasse en béton de ciment lissé, de superficie équivalente mais reconfigurée : la CRMS estime que la typologie des dalles béton (30 x 30) compte parmi les caractéristiques typologiques importantes des aménagements des abords, terrasses, allées de jardins, et venelles et qu'il y a lieu de la respecter, et ce sur l'ensemble du site (y compris au niveau de l'emprise des terrasses), afin que la cohérence globale soit préservée. À cet égard, la CRMS recommande donc de recourir aux prescriptions du PGP
- **Remplacement de l'allée de jardin arrière en dalles (30 x 30 cm)**, conforme au PGP (11,2 m²), par des dalles en pierre (6,8 m²) avec joints engazonnés, au même emplacement : Idem point précédent

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



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c.c. à : sstievenard@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; crms@urban.brussels