

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction des Monuments et Sites  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur  
C.C.N. Rue du Progrès, 80/boîte 1  
1035 BRUXELLES

N/Réf. : AA/EB/BXL22668\_628\_Louise\_123\_Classement  
Annexes : avis de la Cellule Patrimoine historique (20 p.)

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Avenue Louise, 123 – Hôtel Peltzer  
Proposition de classement comme monument

### **Proposition de classement à l'initiative de la CRMS**

En application de l'article 222, §1er, 2° du COBAT, nous avons l'honneur de vous communiquer la proposition formulée par la CRMS en sa séance du 24/10/2018 de classer comme monument l'Hôtel Peltzer, sis avenue Louise n° 123 à Bruxelles, connu au cadastre Bruxelles, 7<sup>ème</sup> Division, Section G, parcelle n° 59 m<sup>3</sup>, en raison de son intérêt historique et esthétique.

#### Historique et description du bien<sup>1</sup>

L'Hôtel Peltzer a été conçu entre 1873 et 1876 par l'architecte-urbaniste Victor Besme pour l'ingénieur textile et agronome verviétois Oscar Peltzer. Il s'agit d'un des plus prestigieux hôtels particuliers néoclassiques de l'avenue Louise. Sa façade présente un soubassement en pierre bleue surmonté d'une élévation en pierre blanche comptant cinq travées de largeur égale, réparties sur trois niveaux dégressifs. À l'extrémité gauche du rez-de-chaussée à bossages, la porte cochère s'ouvre sous un arc en plein cintre. Les autres baies, rectangulaires, sont encadrées de pierre bleue. Les trois centrales sont surmontées d'un balcon à balustres soutenu par d'imposantes consoles à tête de lion. Au premier étage, les portes-fenêtres correspondantes au balcon, abritées chacune sous un fronton courbe, sont encadrées par des pilastres colossaux cannelés à chapiteau ionique. Au-dessus du dernier niveau, une corniche à denticules et modillons précède la toiture à versants.

À l'intérieur, l'édifice répond aux exigences spatiales et décoratives d'un hôtel de maître de l'époque : escalier monumental avec balustres sculptées, hauteurs sous plafond de 4,50 m pour les pièces d'apparat, plafonds moulurés, parquet en chêne avec frise latérale, marbres et faux-marbre, boiseries, lambris, cheminées sculptées et miroirs, doubles portes, garde-corps décorés, double châssis de fenêtres en chêne, quincaillerie en bronze sculpté, etc.

D'après les archives, le bâtiment a fait l'objet de transformations à deux reprises. La première, en 1913, concerne la construction d'un étage en style pittoresque au-dessus du garage ainsi que des modifications intérieures dont les plans sont inconnus. La seconde, en 1927, touche également l'aménagement interne et pourrait être à l'origine de certains faux-plafonds. Par ailleurs, la propriété se limite aujourd'hui à une bande étroite d'environ 1,50 m à l'arrière de l'immeuble alors qu'à

---

<sup>1</sup> RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, « Hôtel Peltzer. Avenue Louise 123 », dans *Inventaire du patrimoine architectural*, [[http://www.irismonument.be/fr.Bruxelles\\_Extension\\_Sud.Avenue\\_Louise.123.html](http://www.irismonument.be/fr.Bruxelles_Extension_Sud.Avenue_Louise.123.html)], consulté le 30/10/2018 ; Avis de la Cellule Patrimoine historique de la Ville de Bruxelles du 20/02/2017 ; BASYN J.-M., 2016. « Victor Besme, un architecte dans son temps. Parcours éclectique et destin mitigé », dans *Bruxelles Patrimoines*, 21, p. 73-75.

l'origine l'hôtel possédait une vaste zone de cours et jardins (60 m de profondeur) occupé entre autres par des écuries et ateliers (atelier de photographie dans le programme initial).

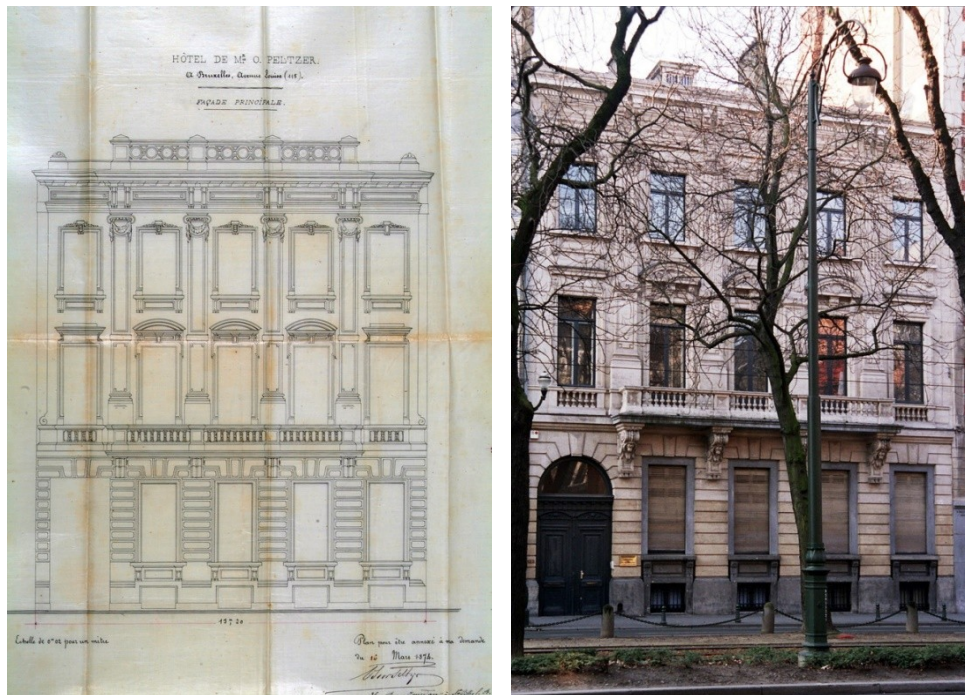


Fig. 1. Élévation de la façade avant de l'Hôtel Peltzer.  
Relevé © AVB/TP 14581 (1874) – Cliché © DMS, 2005

## L'architecte<sup>2</sup>

Victor Besme est né à Ixelles le 05 février 1834. Il suit les cours de dessin et d'architecture à l'Académie des Beaux-Arts de Bruxelles à partir de 1847 et obtient le diplôme de géomètre arpenteur en 1851. Quelques années plus tard, en 1858, il devient inspecteur voyer à la Province de Brabant. Il sera chargé des grands travaux d'extension et d'embellissement de l'agglomération bruxelloise dont témoigne son plan général publié en 1866. L'œuvre de Victor Besme se localise essentiellement à Bruxelles, son lieu de travail et de vie, et à Verviers, où il construit beaucoup pour la famille Peltzer, mais se retrouve également à Spa, Charleroi ainsi qu'en Flandre.

L'homme est très largement connu pour son action urbanistique : avenue de Tervueren, quartier de la Cambre, des étangs d'Ixelles, des Villas à Forest, de la place Van Meenen à Saint-Gilles, aménagement urbain à Ostende et Mariakerke, etc. Il a également laissé une œuvre architecturale importante ainsi que quelques projets de décoration intérieure et d'ameublement. Répondant aux commandes publiques, il s'essaie aux typologies phares du XIX<sup>e</sup> siècle (pénitencier, scolaire, militaire) et conçoit, par exemple, le Jardin d'enfants n° 19 à Laeken, l'école n° 3 à Saint-Gilles, les abattoirs de Schaerbeek et de Molenbeek, l'église et l'ancien hôtel de ville de Saint-Gilles, le complexe du Tir national. Victor Besme s'est aussi exprimé dans l'architecture privée dessinant les plans de sa maison personnelle à Saint-Gilles (rue Jourdan, 34), l'Hôtel Peltzer, l'hôtel du comte de Marnix (avenue des Arts, 56 ; démoli), la manufacture de tabacs AJJA, l'atelier et dépôt Dumont de Chassart, etc. Après une carrière prolifique et éclectique, l'homme décède à Saint-Gilles le 07 février 1904.

Au regard de l'importance, de la richesse et de la variété de l'œuvre de Victor Besme sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, très peu de ses réalisations sont protégées par un classement. Seules deux constructions ont fait l'objet d'une reconnaissance comme monument. Il s'agit de l'église Saint-Gilles (arrêté du 16/03/1995) et de l'ancien dépôt de la manufacture de tabac AJJA (rue Vandermaeken, 5 à Molenbeek-Saint-Jean) classé depuis le 25/09/1997.

<sup>2</sup> COLLECTIF, 2016. Dossier « Victor Besme », dans *Bruxelles Patrimoines*, n°21.

### Contexte de la demande

Un permis d'urbanisme (L719/2014-PU/549829) a été octroyé en 2016. Il autorise le changement d'utilisation de l'immeuble de bureaux en immeuble à cinq logements et bureaux, la démolition de la toiture et son remplacement par une rehausse de deux niveaux ainsi que la création de terrasses et balcons en façade arrière.

Le 15/10/2018, la Commission royale des Monuments et des Sites a été interrogée par la Ville de Bruxelles sur la demande de modification de ce PU prévoyant l'aménagement du sous-sol, du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage en deux logements et donc la disparition de l'affectation de bureaux, la régularisation de diverses modifications intérieures et extérieures, ainsi que l'isolation de la façade arrière avec pose d'un enduit de teinte inconnue. Vu la qualité de l'immeuble et les risques que des transformations successives représentent pour la bonne conservation de sa composition intérieure comme extérieure, l'Assemblée a décidé d'introduire cette demande de classement comme monument.

### Intérêts que présente le bien

L'Hôtel Peltzer est particulièrement exemplaire au sein de sa typologie. L'équilibre de sa façade, la qualité de ses décors, la noblesse de ses matériaux en font un monument remarquable. Il est par ailleurs représentatif de la première phase de construction le long de l'avenue Louise dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, qui voit principalement s'élever des maisons bourgeoises et des hôtels de maître relevant du néoclassicisme, de composition symétrique sur deux ou trois niveaux<sup>3</sup>. Il est, en outre, de plus en plus rare de retrouver à Bruxelles des hôtels particuliers néoclassiques ayant conservé l'intégralité de leurs qualités urbanistiques, architecturales et décoratives.

Outre son intérêt esthétique, l'Hôtel Peltzer est le produit de la rencontre entre deux personnages qui ont compté dans l'histoire de la Belgique au XIX<sup>e</sup> siècle : le maître d'ouvrage, Oscar Peltzer, est un industriel textile et agronome important dans la région de Verviers tandis que l'auteur de projet, Victor Besme, est connu pour ses aménagements urbains particulièrement à Bruxelles.

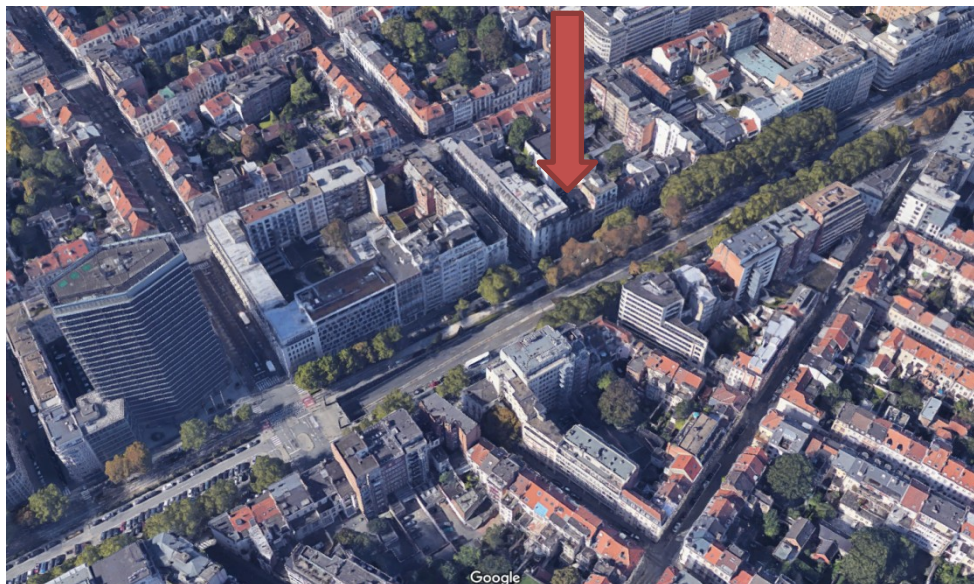


Fig. 2. Vue de l'environnement immédiat du n° 123 avenue Louise. © Google, 2018.

<sup>3</sup> RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, « Avenue Louise », dans *Inventaire du patrimoine architectural*, [[http://www.irismonument.be/fr.Ixelles.Avenue\\_Louise.html](http://www.irismonument.be/fr.Ixelles.Avenue_Louise.html)], consulté le 30/10/2018.



Fig. 3. Quelques vues intérieures de l'Hôtel Peltzer.  
De gauche à droite et de haut en bas : le passage carrossable, un double châssis,  
la cage d'escalier monumentale, un plafond mouluré du 1<sup>er</sup> étage.  
© Cellule Patrimoine historique, 2014 et 2017.

## État de conservation

Les visites réalisées par la cellule Patrimoine historique de la Ville de Bruxelles les 21/05/2014 et 23/01/2017 (avis ci-joint) révèlent un aménagement intérieur intégralement préservé. Par ailleurs, malgré la rehausse autorisée par la Ville de Bruxelles en 2016, l'Assemblée estime que l'œuvre de Besme est encore parfaitement conservée et dispose d'importantes qualités patrimoniales qui méritent d'être reconnues et protégées par la Région de Bruxelles-Capitale.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président f.f.

## Iconographie et bibliographie

Avis de la Cellule Patrimoine historique de la Ville de Bruxelles du 20/02/2017 relatif à l'avenue Louise 123 (ci-joint).

COLLECTIF, 2016. Dossier « Victor Besme », dans *Bruxelles Patrimoines*, n°21, plus particulièrement l'article de BASYN J.-M., « Victor Besme, un architecte dans son temps. Parcours éclectique et destin mitigé », p. 62-77.

Fonds Victor Besme contenant des documents originaux sur sa carrière professionnelle et sur sa vie privée (photos, croquis, correspondance, etc.)

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, « Hôtel Peltzer. Avenue Louise 123 », dans *Inventaire du patrimoine architectural*, [[http://www.irisonument.be/fr.Bruxelles\\_Extension\\_Sud.Avenue\\_Louise.123.html](http://www.irisonument.be/fr.Bruxelles_Extension_Sud.Avenue_Louise.123.html)], consulté le 30/10/2018.

Travaux de Thierry D'HUART, docteur en art de bâtir et urbanisme, arrière-petit-fils de Victor Besme et conservateur du fonds privé Victor Besme, notamment sa thèse « Des faubourgs de Bruxelles aux boulevards de Verviers – Conditions et jalons itinéraires d'un voyer – Victor Besme – au XIX<sup>e</sup> siècle », ULB, 2014.

c.c. à : BUP-DMS : M. Muret et H. Lelièvre ;  
Cabinet de Mr R. Vervoort : ML Leclef, ([milleclef@gov.brussels](mailto:milleclef@gov.brussels)) – S. Deroover ([sderoover@gob.brussels](mailto:sderoover@gob.brussels))