



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Commune d'Ixelles**  
Service de l'Urbanisme  
**Monsieur Yves Rouyet**  
**Echevin de l'Urbanisme**  
Chaussée d'Ixelles, 168  
**B - 1050 BRUXELLES**

V/Réf. : PU2020/180-51/180 (corr. : Colienne DE CARTIER)

N/Réf. : AA/MB/IXL20634\_670\_PU\_Brugmann\_180

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 23/03/2021

**Objet : IXELLES. Avenue Brugmann, 180**

Demande de permis d'urbanisme portant sur la mise en conformité et la transformation d'une maison unifamiliale en 4 logements, avec création d'annexes, de lucarnes, d'une cour anglaise et la modification de la façade avant.

**Avis de la CRMS**

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 09/02/2021, reçu le 04/03/2021, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 10/03/2021.

Étendue de la protection

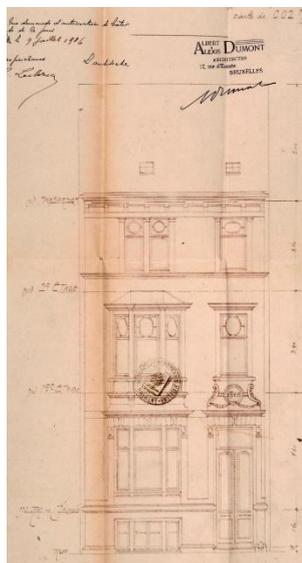
*Le bien est repris dans la zone de protection de trois immeubles Art-Nouveaux (classés comme ensemble par AG du 28/06/2001) et de la maison personnelle du peintre Verdussen (classé par AG du 11/03/1999). La maison est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural et est située en ZICHEE du PRAS.*



Historique et description du bien

Le bien est une maison de style éclectique de composition asymétrique construite en 1906, œuvre des architectes Albert et Alexis Dumont. Les châssis d'origine, d'inspiration Beaux-Arts, ont été remplacés.

Ci-contre : plans d'archive de la façade avant, avec les châssis Beaux-Arts et vue actuelle de la façade avant.  
Source : monument.heritage.brussels



1/3

## Analyse de la demande

Le projet vise à régulariser la division de la maison unifamiliale, dont la dernière situation légale remonterait aux plans d'origine de 1906, et dont l'occupation actuelle de fait comprend un bureau au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages. Le projet prévoit aussi des réaménagements intérieurs et extérieurs avec un programme de 4 logements. Les interventions sont listées comme suit :

- Unification en un duplex du rez-de-chaussée et du sous-sol, avec la réalisation d'un escalier interne au logement dans la pièce centrale. Le sous-sol réaménagé sera affecté en bureau et le rez-de-chaussée en logement. En extérieur, en façade arrière, création d'une passerelle menant du logement au jardin, en surplombant la cour anglaise ;
- La mise en conformité de l'appartement au 2<sup>ème</sup> étage avec modification de l'entrée au logement. En façade arrière, création sur la toiture plate de l'extension de l'étage inférieur, d'une extension supplémentaire le long du mitoyen gauche. Le restant de la toiture plate est aménagé en terrasse et toiture végétalisée ;
- Dans les combles, mise en conformité du duplex, avec création d'une large lucarne en façade avant, d'une terrasse sur le toit de l'extension et modification du versant arrière.



Vue de la façade avant et de la façade arrière projetées et vue en coupe de la situation projetée. Images tirées du dossier

## Avis

Le programme des quatre logements - qui correspond à la situation de fait -, est trop dense pour la typologie et la configuration de cette maison bourgeoise de qualité patrimoniale et dont les plans sont signés d'architectes de renom. Il impose, pour rencontrer les conditions d'habitabilité, des interventions nombreuses, dont certaines trop impactantes sur le plan patrimonial. Au niveau des combles, par exemple, la CRMS ne peut accepter le placement de la lucarne en façade avant peu intégrée à la qualité et à la composition asymétrique du bien ainsi que de l'environnement de grande qualité auquel il participe. Si les combles étaient reliées au niveau inférieur et le nombre de logement réduit à trois, les chambres situées à ce niveau ne nécessiteraient pas nécessairement de lucarnes d'une telle emprise.



Vue du bien dans son environnement, classé, de qualité. Image ©Google Street View

Le reportage photographique montre par ailleurs que les intérieurs ont conservé de nombreux éléments décoratifs d'origine. Les travaux de réaménagements intérieurs, notamment l'unification en duplex du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> et la création de l'escalier de liaison, risquent de porter atteinte à ces décors. La CRMS demande de préserver l'ensemble des éléments d'origine tels que les menuiseries intérieures, les vitraux au rez-de-chaussée et à l'entresol, les plafonds moulurés, les cheminées, le parquet à bâtons rompus, etc...



Photos du rez-de-chaussée et de l'entresol avec les éléments décoratifs existants. Photos tirées du dossier.

Enfin, la CRMS estime que la perte des châssis d'origine ou, à tout le moins, de leur dessin, d'inspiration Beaux-Arts, a dénaturé la qualité patrimoniale de la façade et qu'il conviendrait d'y remédier dans l'hypothèse où ils auraient aussi été remplacés en infraction.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. : [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [mbriard@urban.brussels](mailto:mbriard@urban.brussels) ; [vhenry@urban.brussels](mailto:vhenry@urban.brussels) ;  
[patricia.cardinal@ixelles.brussels](mailto:patricia.cardinal@ixelles.brussels) ; [cvandersmissen@urban.brussels](mailto:cvandersmissen@urban.brussels) ; [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ;  
[urban\\_avis.advies@urban.brussels](mailto:urban_avis.advies@urban.brussels)