



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

**Ville de Bruxelles**  
Département Urbanisme  
Section Autorisations  
**Madame Vanessa Mosquera**  
**Directrice**  
Rue des Halles, 4  
**B - 1000 BRUXELLES**

Bruxelles, le 08/04/2024

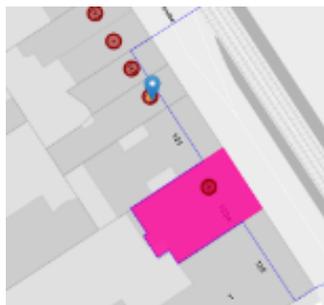
N/Réf. : BXL22963\_723\_PU  
Gest. : MB/XX  
V/Réf. : L3214/2022  
Corr: ROLAND François  
NOVA : 04/XFD/1866240

**BRUXELLES. Avenue Louise, 119 (Arch. Janlet - 1870)**  
(= zone de protection de l'Hôtel Peltzer / Inventaire)  
**PERMIS D'URBANISME** : modifier la destination, du sous-sol au 2ème étage, d'un commerce et d'un logement en un équipement (crèche), remplacer les châssis en façade avant par des châssis en PVC, apporter des transformations structurelles intérieures (entre autres, les circulations verticales), aménager la zone de cours et jardins en espace de jeu en plein air, installer un escalier de secours en façade arrière, placer une balustrade sur la toiture plate au niveau du premier étage (mise en conformité)  
Demande de la Ville du : 07/03/2024

### Avis de la CRMS

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 07/03/2024, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 03/04/2024, concernant la demande sous rubrique.



Situation patrimoniale ©Brugis



Façade à rue de l'immeuble. Photo CRMS 2024



Vue de l'enfilade de maisons bourgeoises n°107-119. © Google Street View

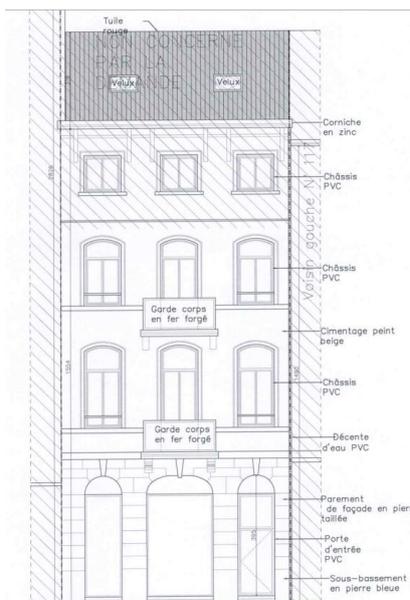
*L'immeuble est partiellement compris dans la zone de protection de l'Hôtel Peltzer, sis Avenue Louise n°123 (certaines parties de l'Hôtel Peltzer sont classées comme monument par AG du 10/12/2020). Il est aussi repris à l'inventaire du patrimoine architectural.*

Il s'agit d'une maison bourgeoise d'inspiration néoclassique conçue en 1861 en ensemble avec le n° 121 (aujourd'hui démoli) faisant partie d'un ensemble de sept maisons bourgeoises, construites dans les

années 1860-1870 (sauf le n° 113 de 1912) par l'architecte Janlet. Ces maisons ont fait l'objet d'une importante rénovation entre 1982 et 1987<sup>1</sup>.

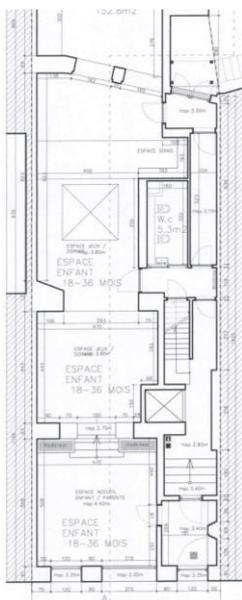
### Analyse de la demande

La demande vise la mise en conformité de la modification de destination du sous-sol au 2<sup>e</sup> étage, d'un commerce et d'un logement, en un équipement collectif (crèche) (le logement en duplex au 3<sup>e</sup> étage et combles ne fait pas partie de la demande), du remplacement des châssis en façade avant par des châssis en PVC, des transformations structurelles intérieures, l'aménagement de la zone de cours et jardins en espace de jeu en plein air, l'installation d'un escalier de secours en façade arrière et d'une balustrade sur la toiture plate au niveau du premier étage.



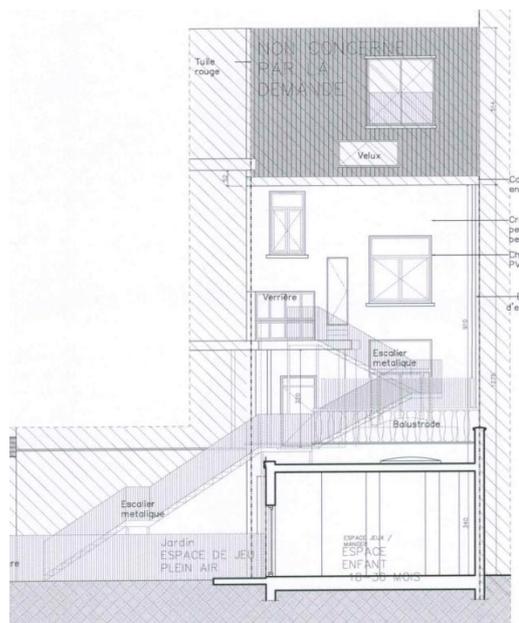
Façade Avant

Élévation de la façade à rue. Situation de fait à régulariser. Image extraite du dossier de demande



Rez-de-chaussée

Plan du rez-de-chaussée. Situation de fait à régulariser. Image extraite du dossier de demande



Élévation de la façade arrière. Situation de fait à régulariser. Image extraite du dossier de demande



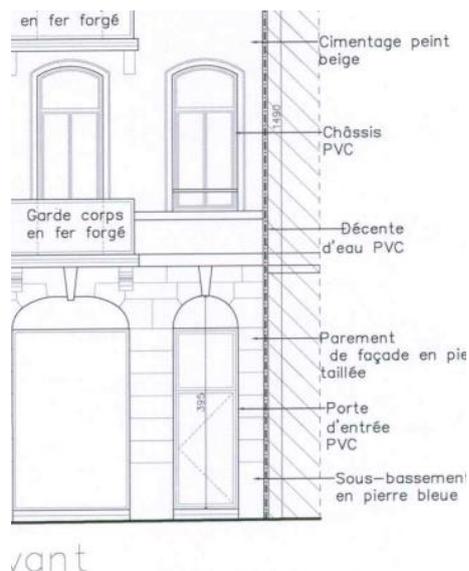
Photo du jardin à l'arrière. Image extraite du dossier de demande



Vue aérienne de l'intérieur d'îlot (avant travaux) © Google Street View

<sup>1</sup>Voir la notice de l'inventaire du patrimoine architectural [https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles\\_Extension\\_Sud/Avenue\\_Louise/107/15970](https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles_Extension_Sud/Avenue_Louise/107/15970)

## Avis de la CRMS



Détail de la situation de fait à régulariser en façade à rue. Image extraite du dossier de demande



Photo de la porte d'entrée existante.  
Photo CRMS 2024

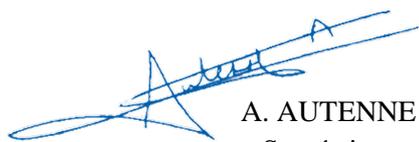


Photo d'un des châssis du 1<sup>er</sup> étage.  
Photo CRMS 2024

La CRMS souligne que le dossier ne comprend pas de plans ou d'élévations de la situation d'origine et de la situation de droit (à l'exception d'un plan de 1949). Le site de l'inventaire renseigne des travaux effectués dans les années 1980. Ces travaux ont-ils été autorisés par un permis, faisant situation de droit ? En l'absence de tels renseignements, il est impossible d'établir les transformations intérieures qui ont été autorisées et ce qui est à régulariser exactement. En outre, la CRMS constate que les élévations de la façade avant de fait qui font l'objet de la demande de mise en conformité diffèrent de la situation *in situ* : il est fait mention de portes et châssis en PVC, alors que la porte actuelle est métallique et les châssis des étages probablement en bois (?).

Bien qu'au regard de l'hôtel Peltzer classé proche (n° 123), les interventions n'ont pas d'impact majeur, la CRMS déplore la réalisation de telles interventions sans autorisation, d'autant qu'elles sont préjudiciables à la valeur intrinsèque du bien et de l'enfilade des sept maisons, tant en façade avant (renouvellement des châssis et porte) qu'à l'intérieur où les transformations ont fait disparaître les escaliers d'origine, la plupart des manteaux de cheminée, des cloisons et des portes anciennes... La CRMS est défavorable à ce type d'approche et plaide au contraire pour des projets respectueux des éléments patrimoniaux. Elle demande que ceux encore en place (éventuels plafonds moulurés, planchers, etc.) ne subissent pas le même sort.

Veillez agréer, Madame la Directrice, l'expression de nos sentiments distingués.

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
C. FRISQUE  
Président f.f.

c.c. : [tjacobs@urban.brussels](mailto:tjacobs@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels) ; [urb.accueil@brucity.be](mailto:urb.accueil@brucity.be) ; [urb.pu-sv@brucity.be](mailto:urb.pu-sv@brucity.be) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels) ; [Francois.Roland@brucity.be](mailto:Francois.Roland@brucity.be)