

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry WAUTERS

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 30/09/2025

N/Réf. : IXL20692 _748_PREA

Gest. : TS

V/Réf. : 2071-0206/02/2025-387PR

Corr DPC: Marine GERARD

NOVA : //

IXELLES. Rue du Trône 216-218 (arch. Louis DE CURTE)

(= classé comme ensemble certaines parties des deux immeubles)

AVIS PRÉALABLE : Projet de transformation de deux immeubles classés

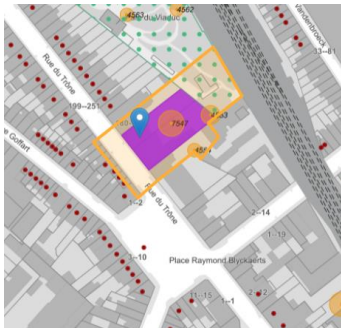
Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 19/09/2025

Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 19/09/2025, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par la CRMS en sa séance du 24/09/2025, concernant la demande sous rubrique.

■ **CONTEXTE PATRIMONIAL**



L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/04/2024 classe comme ensemble certaines parties des immeubles sis rue du Trône 216 et 218 à Ixelles, à savoir : au 216 : les façades avant et arrière (en ce compris la verrière du jardin d'hiver), la totalité du rez-de-chaussée et du premier étage, en ce compris la cage d'escalier et le passage cocher, ainsi que le jardin et ses rocailles ; au 218 : la façade avant, le toit-terrasse à balustrade et la totalité du rez-de-chaussée, en ce compris l'escalier à volée dédoublée et le passage cocher, ainsi que la façade et la toiture des anciennes écuries, le jardin et ses rocailles.

Contexte patrimonial (© BruGIS)

Ces deux hôtels de maître néoclassiques ont été édifiés en 1868 par l'architecte Louis De Curte (1817-1891). Le n°216 était le domicile personnel et l'atelier de l'architecte, le n°218 a été construit pour l'avocat J.-F. Toussaint. Ces deux bâtiments forment un ensemble homogène par leur style et leur volumétrie, et constituent des exemples remarquables du néoclassicisme des années 1860, caractéristique de ce segment de la rue du Trône. L'intérieur du n°216 est marqué par une décoration à tendance éclectique, caractérisée par de multiples moulures et la présence de cheminées de style néo-renaissance flamande, tandis que le n°218 arbore des décors plus sobres. Chaque hôtel comportait à l'origine un jardin d'hiver se développant en façade arrière, dans l'enfilade de la cage d'escalier. Seul le jardin d'hiver du n°216 est conservé. Les bâtiments disposent tous deux de jardins agrémentés de rocailles et comportant des arbres remarquables.

■ **HISTORIQUE DU DOSSIER**

Les deux immeubles ont fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 2021, visant à « rénover, transformer, rehausser, réaffecter et étendre les immeubles à rue et en intérieur d'îlot », refusée le 25/04/2022. Un recours a été introduit auprès du Gouvernement, refusé en date du 02/03/2023.

La procédure de classement a été entamée par arrêté du 25/10/2023, et a fait l'objet d'un avis favorable de la CRMS en séance du 21/02/2024¹. Le classement comme ensemble a été arrêté le 18/04/2024.



*Façade avant du n°216
(Photographie CRMS)*



*Façade avant du n°218
(Photographie CRMS)*



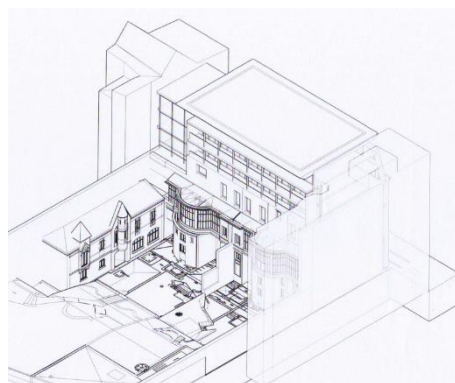
*Façade arrière du n°216 et
jardin d'hiver (Photo CRMS)*

■ OBJET DE LA DEMANDE

Le projet consiste à rehausser de trois niveaux les deux hôtels de maître. Cette rehausse prendrait la forme, en façade avant, d'un pan de toiture à mansarde sur deux étages, et en façade arrière, de deux étages munis de coursives courant sur toute la largeur des deux biens. Un niveau vitré sous une toiture plate avec casquette surplomberait cette nouvelle volumétrie. Le toit-terrasse du n°218 serait rehaussé d'un volume contemporain de trois niveaux, aux façades entièrement vitrées.



*Situation projetée sur la rue du Trône.
Document extrait du dossier de demande.*



*Axonométrie de la situation projetée, depuis les
jardins. Document extrait du dossier de demande.*

Le projet propose en outre de restituer la grande lucarne et son fronton disparus en façade avant du n°216 (en se basant sur celle encore présente au n°218) ainsi que de restituer le jardin d'hiver disparu en façade arrière au n°218. Les interventions de restauration des bâtiments seraient étudiées par un « bureau spécialisé » chargé d'établir un cahier des charges.

■ AVIS DE LA CRMS

La CRMS émet un avis fermement défavorable quant au projet proposé, à la méthodologie et au parti d'intervention.

En l'état, la rehausse proposée présente un manque d'intégration et de sensibilité envers ces deux hôtels de maître, tant en termes de gabarit (qui est calqué sur les voisins directs, sans tenir compte du contexte urbanistique et paysager), que d'intégration avec l'architecture néoclassique (altération des proportions de l'ensemble et de la lecture des façades, non-respect de la dégressivité des baies). Par

¹ Voir [l'avis en ligne](#) sur le site de la CRMS (séance 721).

ailleurs, l'impact de cette surhausse sur les circulations internes, la stabilité des immeubles et la bonne conservation de leurs décors intérieurs n'a pas fait l'objet d'une évaluation *ad hoc*.

Afin de réorienter le projet dans le sens d'un meilleur respect de ces bâtiments classés, la CRMS demande de se fonder avant tout sur une **méthodologie patrimoniale**, absente à ce stade du projet et indispensable avant toute intervention : réalisation d'études préliminaires, connaissance approfondie des biens et de leur évolution, évaluation de la valeur patrimoniale, analyse fine de l'intégration de l'ensemble dans le paysage urbain, analyse des pathologies et options de restauration, adéquation de la charge programmatique avec les caractéristiques des bâtiments, etc.

Cette démarche doit servir de base à l'élaboration d'un potentiel projet, et permettra d'évaluer si une rehausse est possible dans ce contexte, et compatible avec la conservation de ces deux biens classés (impact sur les volumes, les décors et les circulations, effets sur la structure, intégration des contraintes SIAMU, intégration paysagère depuis les jardins classés et l'espace public, etc.).

En tout état de cause, la CRMS demande de respecter les principes suivants :

- Le respect et la valorisation de la typologie extérieure et intérieure du bâti néoclassique (proportions, gabarits, forme de toiture, décors...) de ces deux anciens hôtels de maître, à la fois rare exemple d'ensemble aussi bien conservé, et d'une visibilité particulièrement importante depuis l'espace urbain.
- Ne pas considérer cet ensemble comme une entité unique, respecter le parcellaire et l'autonomie des deux biens.
- Traiter les gabarits en fonction des qualités intrinsèques des deux immeubles et de leur contexte urbain et paysager, et non uniquement en fonction de leurs voisins directs.
- Préserver la fonction et l'intégrité des jardins.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

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