

**Commune d'Ixelles**  
Service de l'Urbanisme  
**Madame Laetitia Van Dam**  
**Secrétaire administrative**  
**de l'Aménagement du territoire**  
Chaussée d'Ixelles, 168  
B - 1050 BRUXELLES

Bruxelles, le 03/12/2025

**N/Réf. :** IXL20743\_751\_PU  
**Gest. :** KD/MLL  
**V/Réf. :** PU2025/203-51/198  
**Corr:** Gauthier Loundja  
**NOVA :** 09/PU/1985717

**IXELLES. Avenue Brugmann, 198**  
(= partiellement en zone de protection de la Maison personnelle et atelier du peintre Paul Verdussen, située au n.211 de la même rue, et de l'Ensemble de trois immeubles Art nouveau situés Avenue Molière 177)

**PERMIS D'URBANISME:** Transformation et extension du dernier niveau d'un immeuble existant pour création d'un duplex, avec fermeture d'un balcon

**Demande de la Commune du 18/11/2025**

### Avis de la CRMS

Madame,

En réponse à votre courrier du 18/11/2025, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 26/11/2025, concernant la demande sous rubrique.



Localisation © Brugis et vue de l'immeuble avenue Brugmann, 198 (© Google maps)

La demande concerne un immeuble à appartements des années 60 situé dans la zone de protection de l'atelier-maison du peintre P. Verdussen, au n° 211, et des maisons Art nouveau à l'angle de l'avenue Molière, 177.

## DEMANDE

La demande vise la fermeture du balcon du 5<sup>e</sup> étage de la façade avant et l'ajout d'un niveau pour étendre le logement du 5<sup>e</sup> en duplex. Les châssis du 5<sup>e</sup> étage seraient en PVC comme ceux des étages inférieurs. Ceux du nouvel étage seraient en alu anthracite. La rehausse serait en pierre de façade de teinte beige.



*Situations existante et projetée de l'élévation avant (extraits du dossier)*

## AVIS DE LA CRMS

La CRMS estime que le comblement du balcon du 5<sup>ème</sup> étage n'est pas acceptable car il romprait la rythmique régulière de la composition d'origine de la façade. Il créerait en outre un précédent pour les autres étages de l'immeuble.

En revanche, la Commission souscrit au principe de la rehausse qui s'inscrirait entre les deux immeubles mitoyens plus élevés. Peu visible depuis l'espace public, elle ne porterait pas atteinte aux édifices protégés du quartier. La CRMS recommande toutefois de mieux l'intégrer à la composition existante, par exemple en centrant la terrasse sur la largeur de la façade.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE  
Secrétaire

S. VAN ACKER  
Président

c.c.: [mleclef@urban.brussels](mailto:mleclef@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [avis.advises@urban.brussels](mailto:avis.advises@urban.brussels) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels) ; [pu@ixelles.brussels](mailto:pu@ixelles.brussels) ; [amenagementterritoire@ixelles.brussels](mailto:amenagementterritoire@ixelles.brussels)