

**Ville de Bruxelles**  
Département Urbanisme  
Section Autorisations  
**Monsieur Fabian DE BOEY**  
**Directeur-adjoint**  
Rue des Halles, 4  
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 06/05/2025

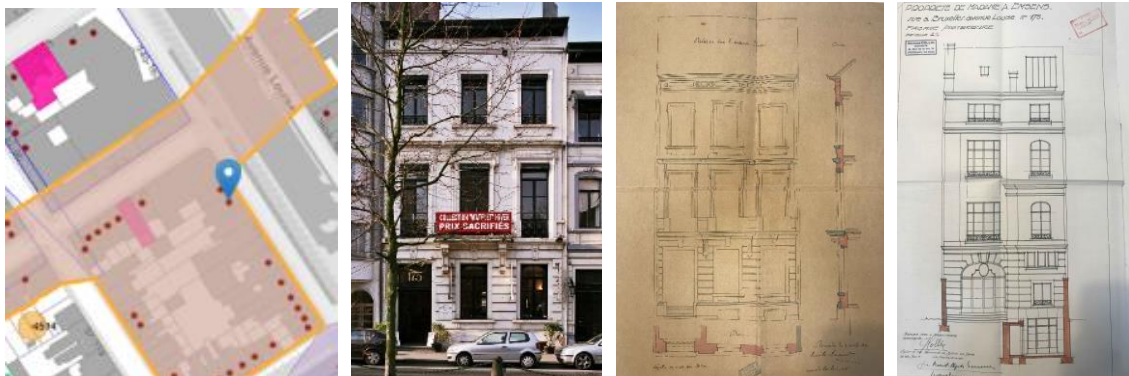
**N/Réf. :** BXL22289\_741\_PU      **BRUXELLES. Avenue Louise, 175 (arch. J. SEGERS – 1874)**  
**Gest. :** AH      (= zone de protection de l'hôtel Tassel, sis rue Paul-Emile Janson 6 /  
**V/Réf. :** L1276/2024      Inventaire / zone tampon UNESCO)  
**Corr. :** V. Georges      **DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME:** Aménager un appartement  
**NOVA :** 04/PU/1968404      quadruplex 5 chambres, placer un ascenseur desservant 4 niveaux,  
modifier la toiture pour créer un patio au 3e étage, supprimer une  
cheminée et aménager une terrasse au 2e étage sur la toiture plate du  
volume annexe en façade arrière

### Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur-adjoint,

En réponse à votre courrier du 10/04/2025, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 23/04/2025, concernant la demande sous rubrique.

### CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE



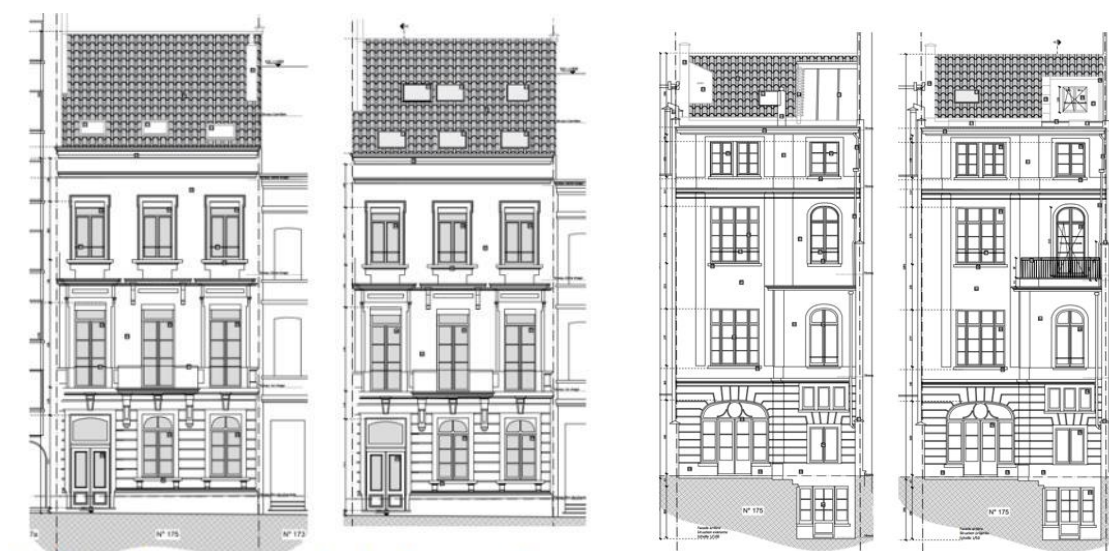
*Localisation du projet (© Brugis), photo de la situation existante (© urban.brussels)  
et plans d'archives de 1874 et de 1928 extraits de la demande*

La demande concerne la maison bourgeoise éclectique d'inspiration néoclassique, sise 175 avenue Louise. Le bien est compris dans la zone de protection de l'hôtel Tassel, œuvre de V. Horta situé 6 rue P.-E. Janson, ainsi que dans la zone tampon UNESCO délimitée autour de celui-ci. Il est inscrit à l'Inventaire légal des monuments et ensembles.

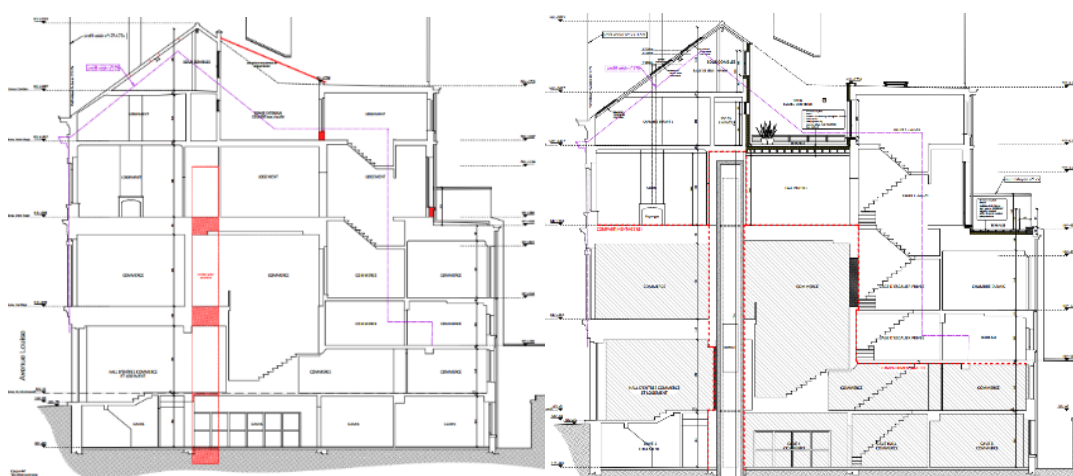
Réalisée selon les plans de l'architecte J. Segers de 1874, la demeure appartient à l'un des derniers tronçons encore partiellement représentatifs de l'architecture originelle de l'avenue Louise datant des années 1860-1870. À la fin des années 1920, l'édifice a fait l'objet d'une transformation par l'architecte

G. Collin, introduisant le style Beaux-Arts dans le traitement de la façade arrière ainsi que dans l'aménagement intérieur.

L'immeuble est actuellement divisé en deux entités. Un espace commercial occupe le sous-sol, le rez-de-chaussée et le premier étage. Il est accessible depuis le hall d'entrée principal et desservi par l'escalier d'apparat. Un logement, accessible par l'escalier secondaire, est réparti sur les niveaux supérieurs. Le projet vise à étendre et à renforcer l'indépendance de la partie résidentielle. Il prévoit l'installation d'un ascenseur desservant les caves jusqu'au 2<sup>e</sup> étage par où l'on accède au logement triplex. Le dispositif du lanterneau présent dans le versant arrière de la toiture est supprimé pour transformer l'espace sous combles en patio. Une terrasse est également aménagée sur la toiture plate de l'annexe.



*Élévations des façades avant et arrière, existantes et projetées, extraites de la demande*



*Coupes longitudinales extraites de la demande : démolitions et interventions projetées*

## AVIS

*En ce qui concerne la situation du bien dans la zone de protection de la maison Tassel ainsi que le long de l'avenue Louise.*

→ La subdivision proposée de l'immeuble et l'aménagement du patio et de la terrasse arrière n'appellent pas de remarques d'ordre patrimonial. Ces interventions ne portent pas préjudice aux perspectives vers et depuis l'hôtel Tassel, implanté dans le même îlot et situé à proximité, et sont respectueuses de l'intérêt intrinsèque du bien.

→ L'ajout de fenêtres de toitures en façade avant est acceptable pour autant que les nouvelles ouvertures adoptent les mêmes dimensions et alignements que les fenêtres de toiture en place.

*En ce qui concerne l'intérêt intrinsèque du bien inscrit à l'Inventaire*

Hormis la modification intervenue sur l'éclairage zénithal de l'escalier monumental (voir ci-après), le bâtiment a conservé sa configuration en plan et ses caractéristiques spatiales de 1928. Les belles enfilades des deux premiers niveaux ont préservé leurs décors d'époque, notamment le hall d'entrée, la cage d'escalier monumentale, les cloisons vitrées, les portes, cheminées et revêtements en marbre. La maison revêt un important intérêt patrimonial intrinsèque qu'il convient de préserver.



*Rez-de-chaussée : plans de 1928 et des situations existantes et projetées extraits de la demande*



*Étage +1 : plans de 1928 et des situations existantes et projetées extraits de la demande*

→ La Commission émet dès lors un avis défavorable sur l'installation d'un ascenseur dans la partie avant. Cette intervention soulève d'importantes réserves sur le plan patrimonial et architectural, en compromettant la spatialité des circulations très qualitatives de la maison, en particulier au 1er étage, où la cage d'ascenseur serait positionnée à une distance de seulement 50 à 60 cm à côté de l'arrivée de l'escalier. Une telle implantation perturberait les perspectives sur l'enfilade depuis l'escalier et empiéterait sur la verrière existante et les moulures, altérant ces éléments significatifs. D'un point de vue patrimonial, il convient d'étudier une organisation alternative des circulations verticales.

→ La CRMS encourage le demandeur à profiter de cette campagne de rénovation pour restituer l'éclairage naturel zénithal de la cage d'escalier, renseigné sur les plans de 1928. S'agissant d'un élément essentiel de la composition spatiale de l'immeuble, la diffusion de lumière naturelle devrait être rétablie depuis la verrière à hauteur du patio jusqu'au premier étage (dalles de verre RF). Aujourd'hui, le dispositif d'éclairage naturel zénithal a disparu au profit d'un système d'éclairage artificiel, suite à l'obturation du

puits de lumière. Il conviendrait de revenir sur cette intervention regrettable intervenue à une date indéterminée, mais postérieure à 1928. La configuration actuelle est-elle conforme à une situation de droit ?

→ Enfin, la Commission demande de rester particulièrement attentif à la conservation et la mise en valeur de l'ensemble des décors intérieurs à valeur patrimoniale encore présents, y compris aux étages supérieurs (documenter et réévaluer la suppression de cheminées renseignée sur les plans). Les travaux liés au compartimentage en matière de sécurité incendie devront assurer la conservation des planchers et des décors existants sans altérer les structures ou les finitions d'origine.

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



S. VAN ACKER  
Président

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) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels) ; [urb.a.ccueil@brucity.be](mailto:urb.a.ccueil@brucity.be) ; [urb.pu-sv@brucity.be](mailto:urb.pu-sv@brucity.be) ; [valerie.georges@brucity.be](mailto:valerie.georges@brucity.be)