

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction de l'Urbanisme

**Monsieur Thibaut Jossart**

**Directeur**

Direction du Patrimoine Culturel

**Monsieur Thierry Wauters**

**Directeur**

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 17/07/2025

**N/Réf. :** FRT20045\_745\_PUN

**Gest. :** KD/IN

**V/Réf. :** 2322-0034/02/2024-326PR

**Corr DPC:** Inès Neji

**NOVA :** 07/PFU/1946415

**Corr DU:** O. Aiad / D. Verissimo Saldanha

**FOREST. Avenue Brugmann, 122 (arch. Ernest Blérot -1904)**  
(= Ensemble classé de maisons Art nouveau)

**PERMIS UNIQUE :** Régulariser la division d'une habitation unifamiliale en trois logements ainsi que les annexes arrières et demande de remplacement des châssis en façade avant

**Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 26/05/2025**

**Avis de la CRMS**

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 26/06/2025, nous vous communiquons l'avis conforme **favorable sous conditions** émis par notre Assemblée en sa séance du 09/07/2025, concernant la demande sous rubrique.



Localisation © Brugis ; élévation 1904 (ACF/urb. 3536) ; vue actuelle des biens protégés, 120 à 124  
(© Google maps)

L'ensemble formé par les numéros 120 à 124 de l'avenue Brugmann constitue un témoignage remarquable de l'Art nouveau bruxellois, attribué à l'architecte Ernest Blérot. Ce patrimoine, inscrit sur la liste de sauvegarde depuis 1997, présente une valeur historique, architecturale et urbaine incontestable, tant par ses caractéristiques stylistiques que par son implantation dans un quartier emblématique du développement résidentiel de prestige à Forest.

**DEMANDE**

La demande vise la régularisation de la division de l'habitation unifamiliale en trois logements, de la réalisation d'annexes en façade arrière, de la pose de doubles châssis en façade avant et d'un velux en toiture avant. Elle comprend également la restauration des châssis en façade avant et la restauration ou restitution du bow-window.

## RÉTROACTES

Le bien a été acquis en 2012 par la propriétaire actuelle. En 2013, des travaux de rénovation ont été entrepris sans autorisation et ont donné lieu à la notification d'une infraction urbanistique portant sur le démontage de deux anciennes menuiseries en façade avant (deuxième étage) en vue de leur remplacement par de nouvelles munies de double vitrage et aux profils imitant approximativement les anciens châssis. La cessation d'infraction a eu lieu la même année grâce à la remise en place des deux menuiseries d'origine (conservées in situ).

## AVIS DE LA CRMS

### Régularisation de la division en 3 appartements et des annexes en façade arrière

Outre la reconfiguration complète de la façade arrière, les modifications incluent de nombreux percements et transformations intérieures affectant potentiellement la distribution spatiale d'origine, les circulations verticales, ainsi que des éléments structurels ou décoratifs, ainsi que selon toute vraisemblance également la création d'un sous-sol par excavation. La situation de droit n'étant pas clairement identifiée et le dossier ne comportant aucune documentation sur ces interventions effectuées sans autorisation, la Commission se trouve cependant dans l'incapacité d'en évaluer l'ampleur ou l'impact sur les aménagements d'origine. Cette absence d'informations ne peut que renforcer son inquiétude quant à une possible altération significative des intérieurs. ***Dans ce contexte, et sans s'opposer à la régularisation de la division du bien, la Commission rappelle que toute intervention de ce type, et d'autres interventions (celles structurelles notamment), doit faire l'objet d'une autorisation urbanistique préalable et de respect des procédures. La CRMS déplore cette manière de procéder, d'autant plus qu'il s'agit d'une maison, construite par E. Blérot, et en partie protégée.***

### Façade et toiture avant (protégées)



*Vue actuelle de la façade ; ventilations mécaniques dans le vitrage du rez-de-chaussée ; doubles châssis aux étages (extraits du dossier)*

### > Régularisation des doubles châssis et restauration des châssis d'origine

Suite à l'intervention de l'ISA et de la DPC en 2013, les nouveaux châssis ont été déplacés côté intérieur en doublage des châssis d'origine. Depuis lors, la situation est restée inchangée. Les anciens châssis, n'ayant pas été entretenus, se trouvent aujourd'hui dans un mauvais état de conservation.

Aujourd'hui, le demandeur demande la restauration des châssis d'origine (cf. note d'intention datée du 23/04/2025) et la régularisation des doubles châssis (peints en blanc et imitant les divisions d'origine), côté intérieur.

***La CRMS souscrit au projet de restaurer les menuiseries d'origine, car elles contribuent à la qualité patrimoniale de la façade protégée. Cependant, plusieurs éléments techniques doivent être précisés afin de garantir une intervention respectueuse du bien. La Commission demande de compléter le***

**dossier et de fournir avant exécution des travaux un descriptif détaillé des interventions : relevés et plans de détail de l'ouvrage existant ; diagnostic circonstancié des désordres invoqués ; descriptif technique des interventions de restauration, en ce compris le remplacement des vitrages du rez-de-chaussée afin d'éliminer les accessoires de ventilation (à remplacer par une extraction d'air mécanique dans la salle d'eau du rez-de-chaussée). Ces informations devront être soumises à la DPC pour accord préalable.** La CRMS estime par ailleurs que le doublage des châssis est peu heureux. Cette formule, qui permet de conserver les menuiseries d'origine tout en répondant aux objectifs énergétiques, est généralement appréciée d'un point de vue patrimonial lorsque le second châssis est invisibilisé autant que possible — ce qui n'est clairement pas le cas ici. **La Commission demande d'examiner la possibilité de « neutraliser » l'impact visuel de ces châssis intérieurs, par exemple par l'application d'une peinture de couleur foncée.**

> Bow-window



Vue actuelle du bow-window et détails intérieurs (photos Urban-DPC)

Dans la note d'intention envoyée par le demandeur en date du 23/04/2025, la question du bow-window reste ouverte et deux devis sont joints au dossier, le premier optant pour le démontage et la restitution à l'identique de la logette d'origine, le second pour sa restauration.

**En l'absence d'une analyse rigoureuse, documentée et circonstanciée de l'état actuel du bow-window, la CRMS est défavorable à sa démolition/restitution car il fait partie intégrante de la valeur patrimoniale de la façade protégée. Bien que des désordres soient signalés (déformation, infiltrations, usure, etc.), ceux-ci sont rapportés sans étude patrimoniale détaillée et ne sont accompagnés d'aucun relevé technique précis (plans côtés, coupes, matériaux, photos de détail, etc.). En tout état de cause, la Commission demande de maintenir et restaurer le bow-window dans son intégrité d'origine et de compléter le dossier (relevé complet de l'ouvrage existant, causes des pathologies avant intervention, etc.). Ces précisions devront être soumises à l'approbation préalable de la DPC.**

> Velux en toiture avant

La régularisation du velux posé dans le versant avant de la toiture n'appelle pas de remarque d'ordre patrimonial car il est de petites dimensions et peu visible depuis l'espace public.

A. AUTENNE  
Secrétaire

S. VAN ACKER  
Président

c.c. à : [ineji@urban.brussels](mailto:ineji@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels)