

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Monsieur Thibaut Jossart

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 19/12/2025

N/Réf. : WSP20129_752_PU

Gest. : XX/NH

NOVA : 19/PFD/2006490

**Corr DU: Noémie HENRION
Louis DE TAEYE**

WOLUWE-SAINT-PIERRE. Avenue de Tervueren 182, Rue du Duc 92 - 94 (arch. A. J. DE DONCKER – 1968)

(= Avenue de Tervuren 182 en zone tampon UNESCO + ZP Maison de maître Art nouveau classée Monument située au n. 180 de la même rue / Inventaire)

PERMIS D'URBANISME: Transformer un immeuble de bureaux de R+7 étages sur l'avenue de Tervueren avec changement d'affectation de bureau vers logement et démolition de deux maisons unifamiliales sur la rue du Duc pour construire un immeuble à appartements

Demande de BUP – DU du : 04/12/2025

Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 04/12/2025, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 17/12/2025, concernant la demande sous rubrique.

Étendue de la protection



L'immeuble de bureau est localisé au sein de la Zone de protection de la maison mitoyenne située au numéro 180, construite en 1899, œuvre de l'architecte T.Eul¹, et classée depuis le 30 mai 2002.

L'immeuble de bureau situé à l'avenue de Tervuren se trouve intégralement situé dans la « zone tampon » du Palais Stoclet inscrit au Patrimoine mondial de l'Unesco.

¹ A noter que la notice internet relative à ce bien mentionne que l'architecte T.Eul était également l'auteur de deux maisons détruites situées à côté de la maison classée, aux numéros 182 et 184 de l'avenue voir : <https://monument.heritage.brussels/fr/buildings/17386> .

Historique et description du bien

L'immeuble de bureaux situé à l'avenue de Tervuren 182, a remplacé un immeuble de l'architecte Tony Eul, 1899 (démoli en 1963 à la demande de la Raffinerie Tirlemontoise ; arch. Albert J. De Doncker). Il ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier. Il s'agit d'un immeuble de bureau d'expression architecturale générique. Il en est de même pour l'immeuble de commerce et logements situé au 94 de la rue du Duc, probablement construit à la fin des années '50 de façon concomitante à la construction du vaste ensemble de bureaux situé 96-100.



Photo bâtiments 92 et 94, rue du Duc, janvier 2023

Le bâtiment situé rue du Duc 92 est en revanche plus ancien (début XXème siècle) et comme en atteste la photo aérienne de 1953 (et de 1930 ?), était une dépendance liée par son jardin à la maison située au 182 de l'avenue de Tervuren. Dans la description de la rue, [Rue du Duc – Inventaire du patrimoine architectural](#), notamment dans le passage suivant : « Quelques maisons de la rue du Duc sont les anciens bâtiments arrière de riches demeures érigées sur l'avenue de Tervueren, comme le n° 92 (1923, architecte Armand Everaerts) »

Il se développe sur trois niveaux hors-sols dont le dernier niveau est intégré à une toiture en pente et se caractérise au rez-de-chaussée par la présence de deux portes cochères en bois (d'époque) et des étages vraisemblablement habités initialement. Le bâtiment est ancien mais ne semble pas être dans un état de dégradation avancé.



Bruciel 1953



Bruciel 1961



Bruciel, 1971

Par extrapolation, l'hypothèse pourrait être formulée que l'architecte en serait T.Eul², mais cette hypothèse devrait être vérifiée par des recherches en archives. La CRMS remarque qu'au cours des démolitions réalisées à l'occasion de la construction de l'immeuble de bureaux, dans les années 60, ce bien a été préservé contrairement à son voisin au numéro 90, démoli en vue de réaliser un accès carrossable au parking situé en intérieur d'îlot.

Historique de la demande

La CRMS a déjà rendu un avis sur demande précédente :

[WSP20129 702 PU Duc 92 94 Tervurem 182.pdf](#)

² Il est l'auteur de la maison à laquelle cette dépendance était relié, et a par ailleurs été l'architecte de différentes maisons et dépendances dans des styles divers situés le long de l'avenue de Tervueren aux numéros 1, 180, 235, 237, 239, 241.

Analyse de la demande

Le projet vise la reconversion de l'ancien immeuble de bureaux Tirlemont, avenue de Tervueren 182, en un immeuble de 16 logements, ainsi que la démolition-reconstruction de deux maisons rue du Duc pour y édifier un immeuble de 28 logements, portant le total à 44 logements. L'ensemble du site sera verdurisé, en intérieur d'îlot et via des toitures vertes. Il est prévu 84 emplacements vélos et 46 places voitures en sous-sol, libérant l'espace extérieur. Il est fait usage de pierre claire pour Tervueren, et de briques rouge-brun pour rue du Duc, avec une volumétrie en gradins pour assurer les raccords. Le projet a été légèrement modifié par rapport à sa version de 2023, e.a le traitement chromatique rue du Duc.



Situation existante

Projet 2023

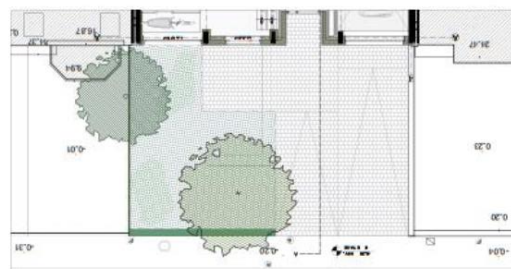
Projet actuel

Documents extrait du dossier de demande

Avis

Les modifications apportées au dossier ne modifient pas la précédente position de la CRMS qui la réitère dès lors, bien que la note « Paysage – Tiense Suiker / Tirlemont », mentionne désormais l'aménagement de la zone de recul Avenue de Tervuren, ce qui n'était pas le cas du dossier précédent

- Concernant l'immeuble situé 182 avenue de Tervuren, la CRMS souscrit aux options du projet qui prévoit le maintien de la structure existante et la reconversion de l'immeuble de bureaux en logements. Elle souscrit également à l'option prise de maintenir la façade rénovée au sein du front de bâtisse actuel et d'ainsi privilégier la retenue par rapport à la maison voisine classée.
- L'aménagement de la zone de recul se traduit par un manque d'intentionnalités par rapport à celle-ci alors qu'elle se trouve localisée dans deux périmètres de protection patrimoniale (ZP de la maison voisine et « zone tampon » de la protection UNESCO du Palais Stoclet). La CRMS demande que la zone de recul fasse l'objet d'un véritable projet paysager et qu'au sein de celle-ci, il y ait un minimum d'entrées (en intégrant par exemple l'accès des vélos à l'accès des piétons comme c'est entre autres le cas du côté de la rue du Duc) de manière à maximiser la zone dédiée aux plantations, zone qui s'inscrit dans le grand paysage végétal de l'avenue de Tervuren

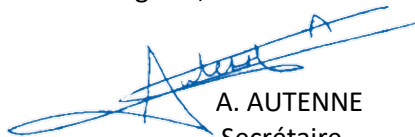


- Concernant les immeubles situés 92 – 94 rue du Duc, la CRMS constate qu’il n’existe aucune note justifiant la démolition de ceux-ci au regard des intentions du projet. Si pour le numéro 94, l’immeuble construit dans les années ’50 ne dispose pas d’une valeur patrimoniale, il n’en est pas de même pour le numéro 92 qui selon toute vraisemblance serait une dépendance (écurie / garage + logements aux étages) de la maison aujourd’hui disparue située au numéro 182. Cette construction date du début du XXème siècle et présente un caractère pittoresque intéressant. La CRMS adhère à l’idée de reconstitution d’un front bâti continu à la rue du Duc, mais souhaite que la situation du bâtiment situé au numéro 92 soit documentée par des recherches en archive avant de prendre toute décision par rapport à une option de démolition / réaffectation. Dans les années 60, ce bien a déjà été préservé contrairement à son voisin au numéro 90, démoli.

En conclusion, la CRMS est favorable à la rénovation – reconversion de l’immeuble située avenue de Tervuren 182 mais défavorable au traitement de la zone de recul et du rez-de-chaussée du bâtiment dont la minéralisation s’avère trop importante. Elle demande qu’une réflexion soit menée sur celle-ci en tant que micro-paysage s’intégrant au grand paysage de l’avenue de Tervuren.

Elle est également défavorable à la démolition des bâtiments rue du Duc, singulièrement le nr 92 pour lequel elle maintient la demande que des recherches en archive soient réalisées de manière à en authentifier l’auteur, la période de construction et d’en évaluer mieux l’intérêt patrimonial et les possibilités de conservation le cas échéant.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c.c.: lleirens@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels