

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 23/03/2026

N/Réf. : IXL20709_756_PU
Gest. : KD/MLL
V/Réf. : PU2025/481-60/28-128/1
Corr. : B. Delpierre
NOVA : 09/PU/2008917

IXELLES. Rue Caroly, 28 / rue de Fleurus, 1
(= partiellement en zone de protection de l'Hôtel Baron Buffin situé au n 19 de la même rue / Inventaire)
PERMIS D'URBANISME : transformer l'immeuble pour y aménager 3 unités de logement et 1 bureau, supprimer les 2 garages, créer trois terrasses à l'avant, isoler et modifier les façades autour de la terrasse avant et remplacer les châssis de la façade avant
Demande de la Commune du 20/02/2026

Avis de la CRMS

Madame,

En réponse à votre courrier du 20/02/2026, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 18/03/2026, concernant la demande sous rubrique.



Localisation © Brugis et vue du bien à l'angle de la rue de Fleurus et de la rue Caroly (photo CRMS, mars 2026)

CONTEXTE

La demande concerne un bien construit en 1860 en style néoclassique, transformé au niveau du rez-de-chaussée en 1926 en atelier et deux garages. Il est compris dans la zone de protection de l'Hôtel Baron Buffin sis rue Caroly, 19 (arch. H. Jacobs, 1904). Il est également situé à proximité directe de deux maisons inscrites sur la liste de sauvegarde sises rue Caroly, 23-25. Il figure à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale¹.

En 2024, le bien a fait l'objet d'un premier projet de transformation visant notamment l'aménagement de six unités de logements. Cette demande a fait l'objet d'un refus de permis.²

¹ https://monument.heritage.brussels/fr/Ixelles/Rue_de_Fleurus/1/36490

² Une demande d'avis sur ce projet a été introduite à la CRMS en date du 18/07/2024. Elle n'a toutefois pas été instruite car le quorum de présences des membres désignés n'était pas atteint entre le 1/07 et le 31/07/2024 : https://crms.brussels/sites/default/files/avis/0_JUIL2024/IXL20709_JUIL2024_PU_Caroly_28.pdf

DEMANDE

A l'origine construit comme une maison unifamiliale, le bien a été longtemps occupé par des chambres d'étudiants. Suite à sa vente en 2022, l'actuel propriétaire souhaite y réaménager trois vrais logements (dont 1 studio et 1 duplex) avec une surface de bureau au rez-de-chaussée. Un des deux garages serait maintenu en local vélo/garage (contrairement à l'intitulé de la demande qui mentionne la suppression des deux garages).

Les travaux prévoient notamment la remise en peinture des enduits de façades en teinte claire, le remplacement des châssis (certains encore d'origine) par de nouveaux châssis en bois peint en blanc, la restauration des corniches en bois, la modification de la façade en retrait (côté Fleurus) avec l'intégration de trois terrasses. Les structures intérieures seraient modifiées, à l'exception de l'escalier qui est maintenu.

AVIS DE LA CRMS

Situé à l'angle de la rue Caroly et de la rue de Fleurus, l'immeuble est particulièrement visible et joue un rôle d'articulation entre deux enfilades néoclassiques. Malgré son caractère modeste, il présente une valeur d'accompagnement significative et contribue pleinement à la cohérence de cet ensemble, qu'il convient de préserver au regard du contexte patrimonial environnant, caractérisé par la proximité de plusieurs biens protégés.

Si la Commission considère que le projet est de nature à améliorer la situation existante du bien, elle demande néanmoins qu'il soit revu et que certains aspects soient améliorés afin de garantir sa cohérence architecturale ainsi que son rôle dans le paysage urbain. Elle formule à cet égard les remarques et recommandations suivantes :

Rue de Fleurus



Situation de droit (1926), la porte d'entrée en 2023 (@ Google maps) et vues actuelles (photos CRMS, mars 2026)



Élévation existante et projetée (extraits du dossier)

La CRMS demande d'harmoniser les différentes portes du rez-de-chaussée afin de mieux les intégrer à la typologie d'origine du bien. Elle s'oppose notamment à la devanture projetée pour le bureau, qui banaliserait significativement la façade néoclassique. Elle préconise de conserver un traitement identique pour la vitrine et la porte de garage (comme les deux portes actuelles), et de revoir leur composition en se fondant sur le modèle de 1926 (matériaux, imposte vitrée, division des panneaux, etc.) tout en pouvant être de facture contemporaine, et de le faire en cohérence avec les profils des châssis des autres baies. Concernant la porte d'accès aux logements, la CRMS demande de rétablir une porte conforme au

vocabulaire néoclassique du bien et de maintenir la ferronnerie de l'imposte existante (1926). Pour la façade en retrait, la Commission demande de prévoir une division bipartite des portes-fenêtres du 1^{er} étage. Enfin, elle insiste sur la nécessité d'assurer une uniformité des teintes blanches pour l'ensemble des éléments des deux façades (enduits, menuiseries, encadrements de baies, portes, etc.).

Rue Caroly



Situation de droit (1926) et vues actuelles (photos CRMS, mars 2026)



Élévation existante et projetée (extraits du dossier)

Sous réserve d'une vérification attestant qu'il s'agit bien des grilles relevant de la situation de droit (1926), la CRMS demande de les conserver car elles participent à la qualité patrimoniale de la façade. Afin d'assurer une cohérence d'ensemble, elle demande aussi de reproduire les divisions d'origine des châssis aux étages et de prévoir des garde-corps aussi fins que possible, sobres et de la même couleur que celle des grilles et des soupiraux rétablis. Enfin, la CRMS demande de conserver les éléments intérieurs qui présenteraient encore un intérêt patrimonial.

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


A. AUTENNE
Secrétaire


S. VAN ACKER
Président

c.c.: mleclef@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; pu@ixelles.brussels ; amenagementterritoire@ixelles.brussels