

Collège d'Urbanisme
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 09/06/2026

N/Réf. : BXL20104_760_PU
Gest. : GM/TJ
NOVA : 04/PU/1951476
Réf. CU: 6293/26/4
Corr. CU : Dominique BODY

BRUXELLES. Avenue Palmerston, 21 (arch. Ém. JANLET, 1893-1898)
(= zone de protection des squares du quartier Nord-Est et de l'hôtel Van Eetvelde / Inventaire / zone tampon Unesco)
PERMIS D'URBANISME : Recours au GRBC contre la décision du Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles de refuser le permis d'urbanisme tendant à diviser une maison unifamiliale en trois logements, construire une lucarne dans le pan arrière de la toiture (mise en conformité), modifier la façade arrière, créer une extension au sous-sol et rez-de-chaussée arrière, modifier des niveaux et rehausser l'annexe arrière, aménager deux terrasses sur toitures plates, créer un accès au sous-sol dans la zone de recul, isoler par l'extérieur la façade arrière, les murs pignons et les toitures, modifier les châssis en façade à rue au rez-de-chaussée et au 1er étage et élaguer un arbre
Demande du Collège d'Urbanisme du 24/04/2026

Avis de la CRMS

Mesdames, Messieurs,

En réponse à votre courrier du 24/04/2026, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 03/06/2026, concernant la demande sous rubrique.

Le bien concerné par la demande est une maison de style éclectique, faisant partie d'un ensemble de vingt-quatre maisons conçues par l'architecte Émile Janlet (1893). La façade à rue a été transformée en 1901 par le menuisier-entrepreneur Camille Deporter, qui a ajouté à la travée principale un oriel en bois sur deux niveaux. La maison a en outre été surhaussée d'un niveau rythmé par des meneaux de pierre formant des pilastres, sous linteau métallique, une frise de sgraffite et une corniche en bois. L'immeuble est inscrit à l'Inventaire légal et se situe dans la zone de protection de l'avenue Palmerston, ainsi que dans la zone tampon UNESCO entourant l'hôtel Van Eetvelde.

La demande actuelle s'inscrit dans le cadre d'une procédure de recours contre le refus de permis portant sur la division de la maison en deux unités de logement, ainsi que sur la modification de l'oriel et de la zone de recul. Lors de sa séance du 25/02/2025, la CRMS a émis un avis sur cette demande de permis¹. En résumé, elle demandait de renoncer à la division des grandes baies de l'oriel et à la création d'un escalier vers le sous-sol dans la zone de recul. Pour l'intérieur, elle s'interrogeait sur le maintien effectif des éléments de décor en place.

La CRMS se prononce comme suit sur les plans modificatifs introduits auprès du Collège d'Urbanisme dans le cadre du présent recours :

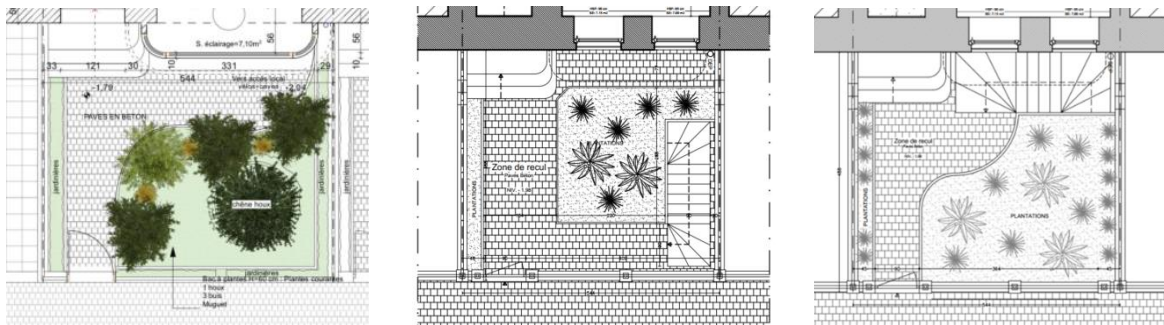
¹ https://crms.brussels/sites/default/files/avis/738/BXL20104_738_PU_Palmerston_21.pdf

- Le projet adapté maintient la proposition de remplacer les grands châssis fixes de l'oriel par de nouveaux châssis présentant une division en T (deux ouvrants surmontés d'impôstes). Par rapport à la version examinée par la CRMS en 2025, ces châssis sont posés sur une allège en bois. La CRMS réitère, sur ce point, son avis précédent visant à renoncer à la division des grandes baies de l'oriel, celle-ci étant de nature à altérer profondément cet élément remarquable et unique dans le quartier.



Façade avant – sit. existante, projet examiné par la CRMS en 2025 et projet modifié (extraits des dossiers de demande)

- Dans la nouvelle version du projet, l'escalier desservant le sous-sol depuis la zone de recul a été revu et déplacé contre la façade avant. La CRMS ne valide pas cette nouvelle proposition. Elle estime que l'escalier n'a pas sa place dans cet espace et qu'il ne contribue pas à la mise en valeur du bien et du contexte urbain (zone de protection des Squares et zone tampon Unesco de l'Hôtel Van Eetvelde). Cet espace doit rester un espace végétalisé d'agrément.



Zone de recul : situation existante, projet examiné en 2025 et projet modifié

- À propos des décors intérieurs remarquables relevés, particulièrement dans le hall et au bel étage, la CRMS s'était interrogée dans son avis précédent sur le maintien effectif de ces éléments de décor intérieur (planchers, plafonds ouvragés et menuiseries), notamment dans l'hypothèse où des mesures de compartimentage devraient être mises en œuvre, et demandait de veiller, en tout état de cause, à leur conservation, éventuellement en adaptant le programme projeté. La CRMS, bien qu'elle se réjouisse des intentions positives des demandeurs pour mettre en valeur les intérieurs, confirme sa position sur ce point. Dans ce cadre, elle constate par ailleurs que la commission de concertation, dans ses avis des 01/04/2025 et 30/09/2025, a pris une position semblable, tout en demandant plus précisément de conserver l'intégralité de la cage d'escalier et de son hall commun (en évitant le cloisonnement sous le palier et la fermeture de la baie de liaison entre le hall et le salon

avant au rez-de-chaussée), ainsi que de ne pas placer d'escalier entre le rez-de-chaussée et le premier étage dans la pièce centrale ni dans la pièce avant. La CRMS se rallie à ces demandes.

Veillez agréer, Monsieur le Secrétaire, l'expression de nos sentiments distingués.



G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe



S. VAN ACKER
Président

c.c.: lleirens@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; scu-ssc@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be