

**Commune d'Ixelles**  
Service de l'Urbanisme  
**Monsieur Frédéric Latenre**  
Directeur adjoint de  
**l'Aménagement du territoire**  
Chaussée d'Ixelles, 168  
B - 1050 BRUXELLES

Bruxelles, le 08/06/2026

**N/Réf. :** IXL20743\_760\_PU  
**Gest. :** KD/XX  
**V/Réf. :** PU2025/203-51/198  
**Corr:** Gauthier Loundja  
**NOVA :** 09/PU/1985717

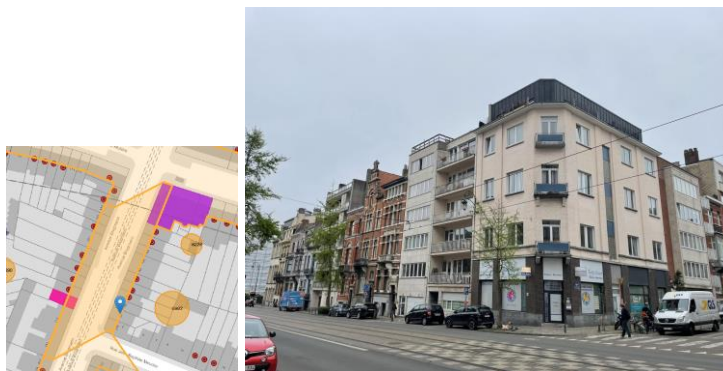
**IXELLES. Avenue Brugmann, 198**  
(= façade avant en zone de protection de la Maison personnelle et atelier du peintre Paul Verdussen, située au n.211 de la même rue, et de l'Ensemble de trois immeubles Art nouveau situés Avenue Molière 177)

**PERMIS D'URBANISME: transformer et étendre le dernier niveau d'un immeuble existant pour créer un duplex**  
**Demande de la Commune du 13/05/2026**

### Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur adjoint,

En réponse à votre courrier du 13/05/2026, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 03/06/2026, concernant la demande sous rubrique.



*Localisation © Brugis et vue de l'immeuble avenue Brugmann, 198 (© Google maps)*

La demande concerne un immeuble à appartements des années 60 situé dans la zone de protection de l'atelier-maison du peintre P. Verdussen, au n° 211, et des maisons Art nouveau à l'angle de l'avenue Molière, 177.

### DEMANDE

Le projet vise la transformation et l'extension du dernier niveau de l'immeuble pour y créer un duplex. Pour rappel, en sa séance du 26/11/2025, la CRMS s'était prononcée en défaveur du projet qui visait alors la fermeture du balcon avant du 5<sup>e</sup> étage et l'ajout d'un niveau en toiture<sup>1</sup>. La Commission estimait en effet que le comblement du balcon du 5<sup>e</sup> étage n'était pas acceptable car il romprait la rythmique régulière de la composition d'origine de la façade, ce qui créerait en outre un précédent

<sup>1</sup> [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/751/IXL20743\\_751\\_PU\\_Brugmann\\_198.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/751/IXL20743_751_PU_Brugmann_198.pdf)

pour les autres étages de l'immeuble. En revanche, la Commission avait souscrit au principe de la rehausse qui s'inscrirait entre les deux immeubles mitoyens plus élevés car elle serait peu visible depuis l'espace public et ne porterait pas atteinte aux édifices protégés du quartier. Elle recommandait toutefois de mieux l'intégrer à la composition existante, par exemple en centrant la terrasse sur la largeur de la façade.

## PROJET MODIFIE ET AVIS DE LA CRMS




*Situations existante et projetées de la façade avant (demandes de PU novembre 2025 et mai 2026  
(extraits du dossier)*

La Commission estime que la version modifiée du projet a évolué positivement, bien qu'il n'ait pas été donné suite à sa recommandation visant à centrer la baie vitrée et à étendre la terrasse au niveau +6 sur toute la largeur du bâtiment. Cette absence d'adaptation s'explique probablement par des contraintes urbanistiques, ce qui n'excluait cependant pas la possibilité de proposer une composition centrée.

La modification du niveau +5 est également positive, mais la Commission attire néanmoins l'attention sur la transformation apportée à la grande baie située à droite, qui a été subdivisée en trois parties. Elle suggère d'examiner la possibilité de maintenir une ouverture unique, sans subdivision, afin d'assurer une meilleure cohérence avec les niveaux inférieurs (+1 à +4).

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

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
S. VAN ACKER  
Président