

VILLE DE BRUXELLES  
Mme V. MOSQUERA  
Directrice adjointe  
Département Urbanisme  
Plans et autorisations  
Boulevard Anspach, 6  
1000 Bruxelles

V/Réf. : F537/2016 – J. Lecrique  
N/Réf. : AA/AH/BXL22660\_627\_Flandre\_118\_120  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

**Objet : BRUXELLES. Rue de Flandre, 118-120. Demande de permis unique portant sur la transformation de deux maisons comprenant des rez-de-chaussée commerciaux ainsi que des logements aux étages. Avis de la CRMS à la demande de la Commission de Concertation.**

En réponse à votre courrier du 24 septembre 2018 sous référence, réceptionné le 27 septembre, nous vous communiquons l'avis défavorable rendu par la CRMS en sa séance du 3 octobre 2018, concernant l'objet susmentionné.

### **Contexte**

Le dossier concerne les biens sis 118 et 120 rue de Flandre, dont chacune des parcelles sont occupées par une maison à rue - transformées au XIXe siècle et possédant une façade néoclassique - et une « achterhuis ». Ils sont compris dans la zone de protection de la maison traditionnelle sise au n° 122 et classée comme monument par arrêté du 6/06/2005 pour ses caves, façades avant et arrière, murs mitoyens, toiture, structure portante ancienne, aile de liaison et annexe arrière.

Ces dernières années, l'ensemble a subi des travaux de rénovation et de transformation, menés sans autorisation préalable, que la présente demande vise à régulariser. Il s'agit de l'agrandissement du rez-de-chaussée commercial du n° 118, l'aménagement de cinq logements répartis aux étages des maisons avant et arrière ainsi que la réorganisation des circulations verticales. Celles-ci sont regroupées en intérieur d'îlot, dans l'ancienne cour du n° 120, partiellement couverte. Le logement aménagé la maison 120 a été étendu à l'étage sous combles moyennant la création d'un chien assis en façade à rue et l'extension du volume de la toiture arrière.

Ces travaux ont donné lieu à plusieurs procès-verbaux dressés par la Ville de Bruxelles (25/11/15, 15/12/15, 29/02/16) ainsi qu'à la décision du 6/10/16 d'appliquer une sanction administrative. Le 3/10/2018, une visite sur place par un représentant de la CRMS a permis d'évaluer l'impact des transformations en façade avant et en intérieur d'îlot.

### **Avis CRMS**

La Commission ne peut souscrire à la régularisation des travaux illicites. Afin de minimiser l'impact des interventions sur le bien classé voisin, elle demande d'adapter le dispositif en plan des maisons, d'intégrer les circulations verticales à l'intérieur et d'adapter le programme à la configuration ainsi modifiée. Quant à la toiture avant du n° 120, elle devrait retrouver le dispositif ancien des deux lucarnes, plus adéquat sur le plan patrimonial et architectural. Ceci ne remet pas en question l'habitabilité de la quatrième chambre aménagée au grenier.

Bien que la densification des parcelles et la concentration des circulations verticales en intérieur d'îlot relève essentiellement d'un examen urbanistique, le mode de distribution en place suppose la rehausse du mur mitoyen entre les n<sup>os</sup> 120 et 122 classé, afin de respecter les dispositions du Code civil. Ces transformations impactent de manière négative la maison classée.

Pour ce qui concerne les transformations intérieures, l'évaluation patrimoniale de la demande est compliquée par le fait que les intérieurs ne sont pas renseignés dans le dossier et n'étaient pas accessibles lors de la visite. Ceci est d'autant plus regrettable que les maisons disposent probablement (ou disposaient avant les travaux) d'un noyau plus ancien.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

Chr. FRISQUE  
Président f.f.

c.c. à : BDU-DMS : S. Valcke, Commission de concertation  
BDU-DU : B. Annegarn  
VILLE DE BRUXELLES : J. Lecrique – [Jennifer.lecrique@brucity.be](mailto:Jennifer.lecrique@brucity.be)