



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibault Jossart
Directeur

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2043-0716/04/21021-449PR (corr. DPC : P.-Y. Lamy)

Réf. NOVA : 04/PFU/1824704 (corr. DU : O. Rousseau)

Réf. CRMS : AA/AH/BXL21783_689_PUN_Flandre_122

Annexe : /

Bruxelles, le 26-04-2022

Objet : BRUXELLES. Rue de Flandre, 122. Demande de permis unique portant sur la restauration et la rénovation du bien ainsi que sur son aménagement en deux logements avec rez-de-chaussée commercial

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 28/03/2022, nous vous communiquons *l'avis conforme défavorable* rendu par notre Assemblée en sa séance du 20/04/2022, concernant l'objet sous rubrique.

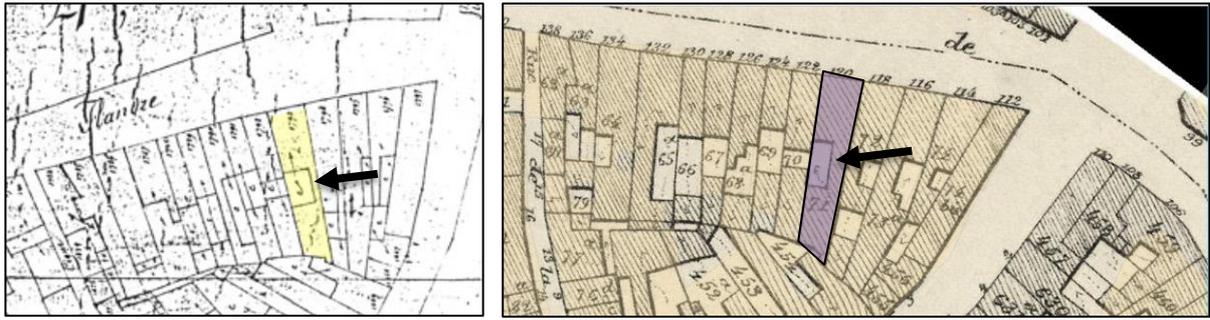
CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE

La demande concerne le bien situé 122, rue de Flandre à Bruxelles, classé comme monument par arrêté du 16/06/2005. La protection légale vise les caves, les façades avant et arrière, les murs mitoyens, les toitures et la structure portante de la maison à rue ainsi que la totalité de l'aile de liaison et de la maison arrière.



État de la façade vers 1970 et en 2018 © Urban.brussels et Streetview

1/5



Évolution de l'aile de liaison : plan parcellaire de Bastendorff, 1821 et plan parcellaire Popp 1866 - © AVB, Cartes et plans

L'intérêt patrimonial et l'évolution du bien sont détaillés dans l'étude historique commandée par le demandeur et dans l'évaluation patrimoniale effectuée par la cellule Archéologie de la DPC, jointes à la demande (2021). Ces études et leurs documents d'archives attestent de la présence d'une construction implantée dès le XVIII^e siècle sur cette parcelle, située à proximité du rempart des Moines le long de la 'chaussée' de Flandre, artère commerçante importante. Le bâti apparaît dans sa configuration actuelle sur le plan Bastendorff de 1821, qui montre une maison avant et une *achterhuis* reliées par un couloir assez étroit. Ce passage semble avoir adopté un gabarit plus important sur le plan Popp de 1866 où il apparaît comme une aile de liaison, ce qui correspond vraisemblablement à l'état actuel. L'évaluation patrimoniale menée in situ confirme l'origine Ancien Régime des bâtiments avant et arrière, mais a relevé que l'aile de liaison aurait été profondément remaniée au cours du temps et présente un intérêt patrimonial moindre que les constructions avant et arrière.

Réalisée en deux phases, la maison à rue est recouverte d'une bâtière parallèle à la rue, avec charpente à fermes et pannes, tandis que sa partie arrière possède une toiture perpendiculaire à la principale ainsi qu'un pignon débordant. Hormis son gros-œuvre et son très bel escalier de style empire, la maison à rue n'a conservé aucun élément ancien (cheminées et décors disparus, enduits dérochés, planchers remplacés). Mieux préservé, le bâtiment arrière a conservé son gros-œuvre, sa charpente ainsi que les poutres et planchers tout comme un escalier en vis, dispositif rare d'intérêt patrimonial conservé entre le 1^{er} étage et les combles.

Dans les années 1920 à 1970, le bien a été occupé par un commerce de torréfaction de café avec atelier en fond parcelle et logement aux étages. Une animalerie lui a succédé dans les années 1980. Durant toute cette période, le bien a subi plusieurs transformations importantes réalisées sans permis par les anciens occupants ainsi que par le propriétaire actuel (son acquisition date de 2018, constat par l'ISA en 2019). Le plan le plus récent conservé en archives date de 1953 et semble correspondre à la situation de droit. Les principales interventions réalisées depuis ont été :

- la construction partielle de la cour, occupée par une annexe à toit plat,
- la réalisation d'une devanture recouverte de carrelages, refaite dans les années 1980,
- le dérochage de l'enduit de façade dans les années 1970 et le remplacement de certains châssis,
- la modification de baies intérieures et l'enlèvement de plusieurs corps de cheminée,
- le dérochage extensif des murs intérieurs, des finitions des plafonds et des enduits sur lattis,
- l'abaissement du sol de la cave d'une cinquantaine de centimètres (ayant fait réapparaître le puits ancien conservé).



État actuel de la maison avant, photos jointes à la demande

La demande vise :

- le réaménagement de l'espace commercial au rez-de-chaussée : remplacement de la devanture, cour entièrement couverte, ouverture de la baie entre cet espace et la maison arrière ;
- l'aménagement de deux logements aux étages, à savoir un appartement 3 chambres occupant le premier étage des 3 corps de bâti et les combles de la maison arrière ainsi qu'un appartement 1 chambre implanté au second étage et sous combles de la maison à rue : cloisonnement RF, agrandissement des baies intérieures, modification du profil de toiture et de la façade arrière de la maison à rue, ajout contre cette dernière d'une terrasse et d'un volume de liaison, nouvelles circulations verticales.

La façade à rue serait nettoyée et rejointoyée tandis que le pignon arrière serait déroché et recouvert d'un enduit sur isolant. La façade en maçonnerie de briques de la maison arrière serait laissée à nu. L'ensemble des menuiseries seraient renouvelées par des châssis en bois de couleur anthracite avec petit-bois et double vitrage. Les toitures seront isolées.



Façade avant et arrière de la maison à rue et façade de l'achterhuis, plans de projet joints à la demande

AVIS

La CRMS approuve l'option d'affecter le bien en logements et commerce conformément à l'occupation ancienne, mais elle estime que l'organisation spatiale actuellement proposée est inadaptée à la typologie du bien et entraînerait une modification profonde et irréversible du bâti, inadéquate sur le plan patrimonial. **La Commission rend donc un avis conforme défavorable sur la demande.** Elle demande d'adopter un parti d'intervention plus respectueux du bâti existant, de mettre en œuvre des techniques de restauration traditionnelles effectuées selon les règles de l'art et de revoir profondément le projet fondé pour qu'il puisse également être acceptable sur le plan du patrimoine classé. Elle recommande de le baser sur les principes suivants :

- aménager un logement par « maison » (1 dans la maison avant et 1 à l'arrière);
- dégager au maximum la cour intérieure ;
- conserver le profil de la toiture et du pignon arrière du bâtiment à rue ;
- conserver les murs porteurs anciens et éviter la création de larges baies ;
- reconstruire les parties basses des façades modifiées par le passé dans le respect de la composition traditionnelle.

L'aile de liaison

Au regard de la configuration particulière de l'aile de liaison et de son faible intérêt patrimonial attesté par les études préliminaires, le projet gagnerait à améliorer les désordres constructifs qui se présentent : raccord de toiture médiocre des deux côtes et maçonnerie buttant sur une baie de *l'achterhuis*. La CRMS suggère dès lors de démonter cette aile pour la remplacer par un volume qui se raccorde de manière plus harmonieuse aux constructions avant et arrière et de considérer cette intervention comme une « restitution » en récupérant les matériaux démontés.



Vues extérieures et intérieures de l'aile de liaison © Urban.brussels

Enveloppe extérieure, devanture et menuiseries extérieures

Selon la CRMS, la devanture proposée avec menuiseries à imposte et petit-bois est inadaptée à la composition de la façade ancienne. Elle demande de revoir le projet de devanture en faveur d'un dispositif sobre et neutre composé de menuiseries à profils fins. En ce qui concerne la façade des étages, elle encourage le demandeur à restituer son aspect ancien et à recouvrir les maçonneries de briques d'un enduit traditionnel à la chaux après avoir enlevé les joints récents (de ciment ?). Le traitement des encadrements moulurés, des boiseries de la lucarne et de la corniche devront se fonder sur les résultats des sondages stratigraphiques qui ont été prévus afin d'en restituer la finition historique.

En intérieur d'îlot, les façades devront conserver leur profil et leur composition anciens : toiture et pignon arrière du bâtiment à rue, baies traditionnelles y compris au rez-de-chaussée (garder les proportions de pleins et de vides), chien assis en bois avec volets de *l'achterhuis*. L'enduit de ciment existant en façade arrière du bâtiment à rue devrait être remplacé par une couche de finition appropriée (renoncer à l'enduit sur isolant). La façade arrière de *l'achterhuis* ainsi que les mitoyens de la cour devraient être chaulés (après les avoir débarrassés de leur rejointoiement au ciment).

Le cas échéant, ces options devront être affinées en fonction des mesures qui seront retenues en termes de performances énergétiques de l'enveloppe extérieure. Comme le bien est malheureusement aujourd'hui dépareillé de ses finitions intérieures, qu'il possède une volumétrie assez simple et qu'il sera occupé par du logement, la CRMS estime envisageable d'assortir les travaux de restauration d'une amélioration significative

des performances énergétiques. Cette démarche devra se fonder sur une étude hygrothermique globale du bâti afin de définir la nature et le degré d'intervention à prévoir, y compris la faisabilité d'isoler certaines façades par l'intérieur (par exemple au moyen de blocs de chanvre).

La CRMS ne s'oppose pas au renouvellement des menuiseries extérieures, ce qui permet de revaloriser la composition des façades tout en améliorant leurs performances énergétiques et acoustiques. Elle demande cependant d'opter pour des menuiseries en bois (noble) de facture traditionnelle aux profilés fins et munies d'un vitrage performant. Les divisions seront inspirées des modèles traditionnels du XIX^e siècle conformément aux autres maisons du front bâti. Dans ce cas, les divisions à petits bois ne s'imposent donc pas, sauf si leur pertinence historique était attestée par des documents d'archives. Les fenêtres de toitures devront adopter des proportions verticales, similaires aux tabatières anciennes. Les menuiseries devront être renseignées par des plans de détails, manquants dans la demande.

Pour l'isolation de toiture de la maison à rue, vu la présence de lucarnes et l'absence d'intérêt des finitions intérieures, il est recommandé de poser l'isolation entre chevrons, éventuellement complétée d'une couche supplémentaire du côté intérieur. L'isolation en mode « sarking » proposée pour la maison arrière n'appelle pas de remarques pour autant qu'elle ne soit pas appliquée au chien assis qui devra être isolé sans sensiblement modifier l'épaisseur de ses joues.

Interventions de restauration

Pour le traitement des éléments intérieurs, la CRMS invite à appliquer les méthodes d'intervention suivantes et le cas échéant, d'adapter le cahier des charges en ce sens :

- traiter les maçonneries au moyen d'enduits traditionnels vu leur caractère ancien et peu perturbé, (sable, chaux aérienne/hydraulique et poils, finition par une couche mince de plâtre / chaux). Sur les parois à pan de bois (cage d'escalier) l'enduit sera posé sur un treillis métallique ;
- conserver in situ les planchers de valeur ou les démonter et reconditionner avant de les reposer par ensembles cohérents ;
- restaurer les escaliers à vis et empire en se limitant à des retouches au niveau de la finition ;
- restaurer les charpentes et les structures selon les règles de l'art. Pour greffes éventuelles, utiliser un bois similaire à l'existant.

De manière générale, la Commission insiste sur une intégration fine au bâti classé des techniques spéciales ainsi que des mesures RF et elle demande de fournir des plans de détail à ce sujet.

Suivi archéologique

Enfin, le cahier des charges devra inclure une clause permettant un suivi par la cellule Archéologie de la DPC avant et pendant le chantier. Dans ce cadre, une datation de la charpente par dendrochronologie serait intéressante pour fixer la chronologie des maisons avant et arrière.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. à : pylamy@urban.brussels ; orousseau@urban.brussels ; jdoignies@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; tjacobs@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; aheylen@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be