



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

Ville de Bruxelles
Département Urbanisme
Section Autorisations
Madame Vanessa Mosquera
Directrice
Boulevard Anspach, 6
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 16/12/2022

N/Réf. : **BXL22886_701_PU**
Gest. : **MB/XX**
V/Réf. : **F1108/2022**
Corr: **Bouchenak Oumayma**
NOVA : **04/XFD/1843050**

BRUXELLES. Rue de Flandre, 188_188a
(= biens à l'inventaire + ZP de l'Ensemble de maisons traditionnelles et impasse du Roulier)
PERMIS D'URBANISME : transformer une maison (logements et commerce) impliquant la couverture de la cour, la démolition de la toiture à versants et la rehausse de 2 étages avec toiture plate, la création de balcons en façade arrière, l'aménagement de 3 logements (2 app. 2ch. et 1 duplex 3 ch.) avec maintien du commerce au rez-de-chaussée et la modification des menuiseries du rez-de-chaussée en façade avant

Avis de la CRMS

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 01/12/2022, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 14/12/2022, concernant la demande sous rubrique.

Les immeubles sont compris dans la zone de protection de l'ensemble classé de maisons traditionnelles sises rue de Flandre 176-178 et 180 et de l'impasse du Roulier. Ils sont aussi repris à l'inventaire.



Situation brugis



Photo de la façade avant actuelle. ©google Street View

Le 188-188A est une maison néoclassique de trois niveaux et trois travées datée de 1843 et édifée à l'emplacement d'une construction traditionnelle du XVII^e siècle. Cette maison de commerce et d'habitation fait partie du premier tronçon, depuis l'ancienne porte de Flandre, de ce qui constituait la principale route commerciale et de transit qui traversait la ville médiévale d'est en ouest.

1/3

La demande

La demande vise la transformation et la rehausse du bâtiment ainsi que la régularisation d'interventions antérieures. Le programme prévoit l'aménagement d'1 commerce au rez-de-chaussée et de 3 logements (2 appartements aux 1^{er} et 2^{ème} étages et 1 duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages) avec :

- Démolition de la corniche et de la toiture et rehausse du bien de deux niveaux, avec création d'une terrasse en retrait au 4^{ème} étage en façade avant ;
- Restructuration de la façade arrière, avec création de balcons du 2^{ème} au 4^{ème} étage ;
- Réaffectation du commerce au rez-de-chaussée ;
- Régularisation de la fermeture de la cour arrière au niveau du rez-de-chaussée ;
- Régularisation des menuiseries de la devanture en façade avant y compris la porte d'entrée aux logements ;
- Transformations légères dans les espaces intérieurs existants (élargissement de baie).



Élévation de la devanture début XX^{ème}

Élévation de la devanture existante

Photo de la devanture actuelle.



Élévation existante.

Élévation projetée

Images tirées du dossier de demande

Avis de la CRMS

Les interventions sur l'immeuble devraient être envisagées dans un plus grand respect du bâti, de sa typologie et de ses caractéristiques intrinsèques (notamment à l'intérieur) qu'une visite des lieux permettrait de mieux apprécier.

Au niveau de la zone de protection, la CRMS juge dans tous les cas que la typologie néoclassique de la bâtisse, ainsi que sa volumétrie, couronnée de sa corniche en bois d'origine et de sa toiture, participent directement au contexte d'intégration du bâtiment classé, et qu'une rehausse n'est pas acceptable. Au niveau du rez-de-chaussée, subsiste un bel entablement en bois sous corniche denticulée du début du XX^{ème} siècle et l'entablement du portail d'entrée. La porte et la devanture ont, quant à elles, été remplacées par des éléments de faible qualité. La CRMS recommande de revenir à

une porte pleine pour l'entrée des logements, à des trumeaux en bois ou en enduit blanc pour la devanture avec des divisions de châssis simplifiées. Aux étages, les fenêtres présentent des encadrements moulurés. Ces éléments participent pleinement à la valeur du bien et sont à conserver. La couverture de la cour et la création balcons à l'arrière aux étages existants n'appellent pas de remarques particulières.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. : tjacobs@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; oumayma.bouchenak@brucity.be ;
commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ; opp.patrimoine@brucity.be ; crms@urban.brussels ;
urban_avis.advises@urban.brussels ; urb.accueil@brucity.be ; urb.pu-sv@brucity.be