



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction de l'Urbanisme  
**Madame Bety Waknine**  
Directrice Générale

Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry Wauters**  
Directeur

Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 17/01/2023

N/Réf. : **BXL21783\_702\_PUN** **BRUXELLES. Rue de Flandre, 122**  
Gest. : **AH** (= Classé depuis le 09 juin 2005)  
V/Réf. : **2043-0716/04/2021-449PR** **PERMIS UNIQUE : Restaurer une maison et un commerce**  
Corr DPC **P.-Y. Lamy** **Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 23/11/2022**  
NOVA : **04/PFU/1824704**  
Corr DU **O. Rousseau**

**Avis de la CRMS**

Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 23/11/2022, nous vous communiquons *l'avis favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 11/01/2023, concernant la demande sous rubrique.

**CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE**

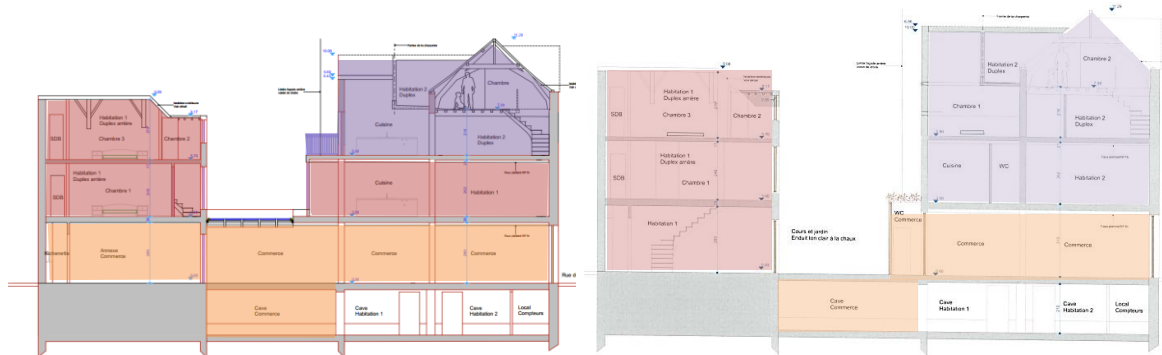


*Implantation du bien (© Streetview et © Brugis)*

Ce dossier concerne le bien situé 122, rue de Flandre à Bruxelles, classé comme monument par arrêté du 16/06/2005. La protection légale vise les façades avant et arrière, les caves, 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.

La demande porte sur la restauration et la rénovation du bien pour y aménager un rez-de-chaussée commercial et deux logements. En sa séance du 20/04/2022, la CRMS avait émis un avis conforme défavorable sur une première mouture du projet au motif que l'organisation spatiale alors proposée était inadaptée à la typologie du bien et entraînerait une modification profonde et irréversible du bâti (voir le site web de la CRMS : [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/689/BXL21783\\_689\\_PUN\\_Flandre\\_122.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/689/BXL21783_689_PUN_Flandre_122.pdf) ). La Commission renvoie à ce document pour ce qui concerne l'évolution historique du bien et le passif du dossier, notamment les constats d'infraction effectués par l'ISA en 2019.

Le 8/09/2022, le projet a été discuté lors d'une visite des lieux avec les représentants de la CRMS et de la DPC, le demandeur et son architecte. Les plans modificatifs introduits par la suite font l'objet de la présente demande.



Répartition du programme : proposition initiale à gauche et projet actuel à droite (documents joints aux demandes respectives)

La nouvelle mouture du projet propose l'organisation d'un rez-de-chaussée commercial ainsi qu'un logement duplex dans la maison avant et un logement triplex dans la maison arrière. Les travaux prévus sont : la transformation et la restauration des façades avant et donnant sur cour, y compris l'installation de châssis plus performants, la rénovation des toitures, la transformation de l'aile de liaison et la remise à ciel ouvert de la cour intérieure ainsi que la rénovation et le réaménagement des espaces intérieurs.

## AVIS

La CRMS rend sur la demande un *avis favorable sous conditions*. Le nouveau projet montre une évolution positive sur le plan patrimonial. Comme demandé par la Commission dans son avis d'avril dernier, l'organisation de la parcelle a été revue. Par rapport au dossier initial, la proposition actuelle respecte davantage la typologie du bien et permet de mieux préserver le bâti ancien. La Commission demande cependant d'encore affiner certains aspects du projet sur le plan patrimonial tout en intégrant les remarques formulées ci-après. Les méthodes d'intervention définitives ainsi que tous les documents complémentaires, le cahier des charges amendé et les plans de détails devront être, au préalable, validés par la DPC.

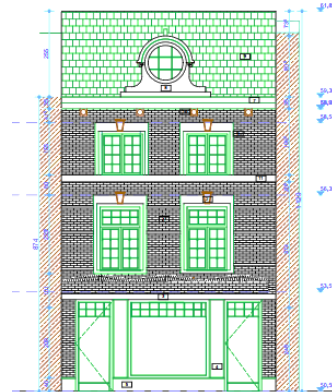
La façade à rue



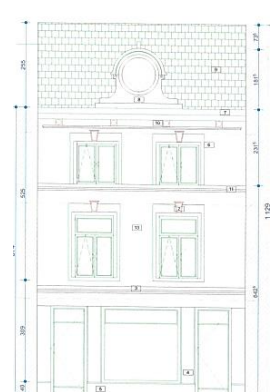
Façade à rue : état vers 1970  
(© urban.brussels)



Situation existante  
(© Streetview)



Projet initial joint à la demande précédente



Projet actuel joint à la présente demande

Selon le nouveau projet, la façade actuellement dérochée sera réendue (enduit à la chaux). Les menuiseries seront remplacées, y compris la devanture qui a été simplifiée.

**La CRMS approuve cette proposition qui permet de retrouver l'expression néoclassique de la façade à rue, attestée par les photographies anciennes. En vue d'une cohérence maximale, la façade devra être enduite dans son entièreté, selon les règles de l'art, sans laisser apparents les arcs de décharge comme envisagé par la demande. L'enduit devra être parfaitement lisse et peint dans un ton blanc cassé, à définir.**

La Commission approuve le dessin des menuiseries qui participeront à la nouvelle cohérence esthétique de la façade. Elle réitère sa demande d'opter pour des menuiseries en bois (noble) de facture traditionnelle aux profilés fins et munies d'un vitrage performant. Dans cette optique, il semble souhaitable de récupérer les châssis du second étage en raison de leur qualité de mise en œuvre (facture traditionnelle, à gueule de loup, sabot et crémone) tout en supprimant les croisillons, non significatifs de la typologie du bien. De toute façon, les dessins de détail des menuiseries extérieures, y compris de la devanture, restent à fournir.

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.

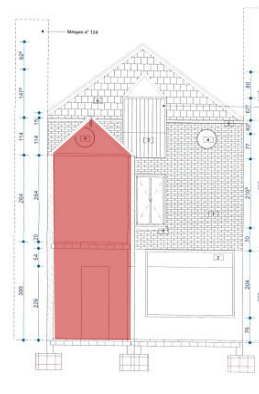
Les façades sur cour, dont l'aile de liaison



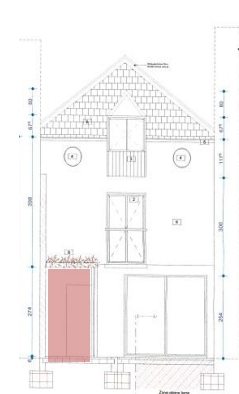
Articulation de l'aile de liaison avec la façade sur cour de la maison avant



Articulation de l'aile de liaison avec la façade sur cour de la maison arrière



Façade sur cour de la maison arrière et emprise de l'aile de liaison, situation existante



Façade sur cour de la maison arrière et emprise de l'aile de liaison, situation projetée

(documents graphiques joints à la demande)

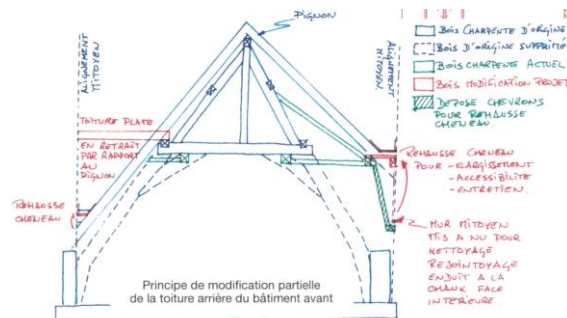
Une nouvelle aile de liaison est prévue en remplacement de l'aile de liaison existante dont le faible intérêt patrimonial et la configuration peu heureuse ont été attestés par les études préliminaires. **Puisque la nouvelle proposition permet des raccords plus lisibles avec les façades donnant sur cour, la Commission approuve cette proposition.** Les travaux devront faire l'objet d'un suivi archéologique. Les encadrements en pierre naturelle de l'ancien passage devront être conservés au maximum et remis en valeur.

**Le projet des façades donnant sur cour a également été amélioré. La Commission approuve les plans amendés à condition de :**

- conserver la baie du premier étage de la maison avant selon ses dimensions existantes (ne pas la transformer en porte-fenêtre) afin de préserver les arcs de décharge à cette hauteur. Ici aussi, il est préférable de récupérer le châssis existant en raison de ses qualités matérielles (supprimer les petits-bois et intégrer un vitrage plus performant).
- prévoir pour la façade de la maison arrière un chaulage plutôt qu'un enduit.

### Les toitures

Dans son avis précédent, la CRMS avait insisté pour conserver le profil du pignon arrière du bâtiment à rue. Des modifications techniques s'imposent cependant pour résoudre les problèmes liés à la configuration existante : présence de bacs à neige, problèmes d'entretien des corniches. **La CRMS approuve donc la réalisation de chenaux praticables de part et d'autre du pignon, mais reste défavorable à la réalisation d'une toiture plate à hauteur du versant de gauche, étrange à la typologie du bâti.**



Pignon de la façade sur cour de la maison avant, état existant et projeté (documents joints à la demande)

La Commission demande également de :

- mettre en œuvre des fenêtres de toitures aux proportions verticales, conformément aux tabatières anciennes, ce qui n'est pas le cas dans le projet ;
- conserver une finition traditionnelle des toitures, notamment une rive de toiture crantée (sur la façade arrière de la maison avant), réalisée au moyen de tuiles standard recoupées et non au moyen de tuiles de rives ou d'about de faitage.

### Les éléments intérieurs

**Pour le traitement des éléments intérieurs, la CRMS réitère son avis précédent et demande d'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 ;
- sur les parois à pan de bois (cage d'escalier), poser l'enduit sur un treillis métallique ;
- conserver in situ les planchers de valeur ou les démonter et les reconditionner avant de les reposer par ensembles cohérents ;
- restaurer les escaliers à vis et de style 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 les greffes éventuelles, utiliser un bois similaire à l'existant.

Enfin, la CRMS demande de préciser les mesures envisagées en termes de sécurité incendie, à prévoir dans un respect maximal des éléments patrimoniaux qui subsistent : planchers anciens, portes intérieures de valeur, etc.

Le suivi archéologique

Enfin, **le cahier des charges devra inclure une clause permettant un suivi global de l'opération 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 une chronologie plus précise des différents volumes.

Veillez agréer, Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

c.c. à : [pylamy@urban.brussels](mailto:pylamy@urban.brussels) ; [orousseau@urban.brussels](mailto:orousseau@urban.brussels) ; [jdoignies@urban.brussels](mailto:jdoignies@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advises@urban.brussels](mailto:avis.advises@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [espacepublic@urban.brussels](mailto:espacepublic@urban.brussels) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)