



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 26/04/2024

N/Réf. : BXL21812_724_PREA **BRUXELLES. Rue de Flandre, 180**
Gest. : BDG (= ensemble classé formé par les biens sis 176-178, 180 rue de
V/Réf. : 2043-0719/04/2023-513 PR Flandre et l'impasse du Roulier)
Corr: Isabelle Segura AVIS PRÉALABLE : Aménager la maison à rue : rénovation
NOVA : // intérieure et changement d'affectation du rez-de-chaussée
Demande de BUP – DPC du 22/04/2024, et visite du 08/12/2023

Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 22/04/2024, nous vous communiquons *l'avis* formulé par la CRMS en sa séance du 24/04/2024, concernant la demande sous rubrique.



Contexte patrimonial (©Brugis), vues actuelles de l'ensemble classé (le n°180 est à droite) et de l'impasse du Roulier (extr. du dossier de demande)

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/07/2006 classe comme ensemble les immeubles sis rue de Flandre, 176-178 et 180, ainsi que l'impasse du Roulier à Bruxelles.

CONTEXTE ET HISTORIQUE DE LA DEMANDE

Le n°180 est une maison traditionnelle, dont l'étude archéologique réalisée en 2011 a révélé jusqu'à 9 phases de construction, la plus ancienne remontant au 14^e /début du 15^e siècle. Après une probable réunion de deux maisons au 16^e siècle et la construction d'une nouvelle façade au 17^e s., suite au redressement de la chaussée, la maison voit sa façade à rue modifiée au 19^e siècle (suppression des fenêtres à croisée, appuis de fenêtres abaissés au R+1, installation de garde-corps en fonte). Le pignon est également transformé et, au 20^e s., le rez-de-chaussée s'ouvre d'une devanture.

1/7

Le bien est longé à gauche par l'impasse du Roulier, qui mène à une annexe arrière prolongeant la maison avant n°180.



L'ensemble au début du 20^e s. (cliché AVB, ca 1905), l'état avant la restauration de 2019 et la façade actuelle (extr. du dossier de demande)

En 2003, suite au changement de propriétaire, la maison subit une campagne de travaux fort destructrice, sans autorisation : les charpentes du bâtiment arrière et de la moitié de la maison avant sont démolies, de même que les escaliers, les planchers (une portion du plancher du 1^{er} étage subsiste) et les cheminées. De nouvelles baies sont également ouvertes. La procédure de classement est lancée en 2004 et aboutit en 2006. S'ensuivent une demande d'avis de principe à la CRMS en 2008¹ (favorable à la restitution de la façade, défavorable à une division en 3 unités de logement), des études historique, archéologique et dendrochronologique en 2011. En 2015, la façade avant est décapée, sans autorisation.

En 2016, le projet de restauration de la maison est entamé (demande d'avis CRMS² et délivrance du permis unique n° 04/PFU/499502) : il porte sur la restauration complète de l'enveloppe et des structures, en ce compris les maçonneries en briques, la charpente, la façade avant avec pignon et les façades latérales, la toiture et enfin les planchers intérieurs et les escaliers.



Permis de 1924 : situations existante et projetée
Permis de 2021 : situations existante et projetée (extr. du dossier de demande)

¹ https://crms.brussels/sites/default/files/avis/430/BXL21812_430.pdf

² https://crms.brussels/sites/default/files/avis/595/BXL21812_595_Flandre_180.pdf

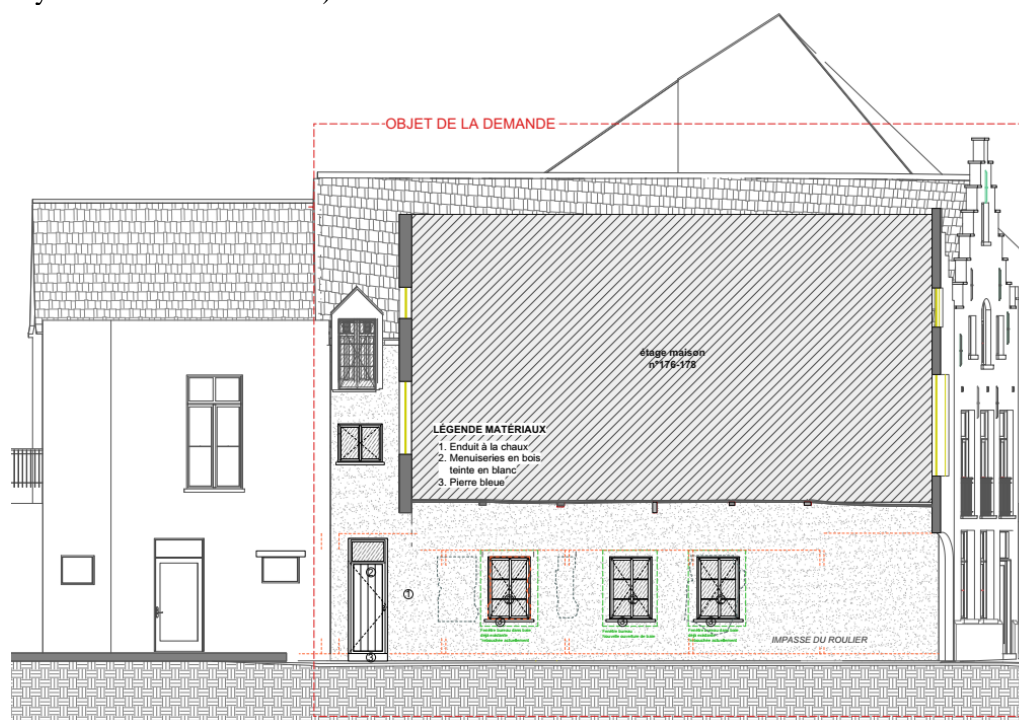
En cours de chantier commencé 2019, deux nouvelles demandes de permis viennent compléter le projet. Elles concernent des travaux de toiture (PU n° 04/PFU/1713262, en 2020) et la restitution du rez-de-chaussée par la suppression de la devanture de 1924 (avis CRMS³ et PU n° 04/PFU/1753902, en 2021).

DEMANDE ACTUELLE

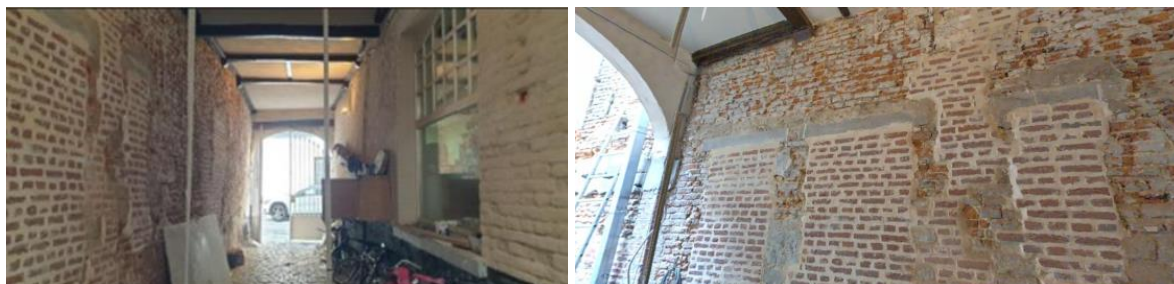
Le bien a été récemment vendu en 2 lots distincts, à savoir la maison avant et le bâtiment arrière. La demande actuelle porte uniquement sur la maison avant et concerne la réaffectation de l'ancien commerce en bureau au rez-de-chaussée et le réaménagement général des lieux (bureaux de 89m² et logement de 121m² à l'étage avec mezzanine).

Concernant l'**enveloppe extérieure**, les travaux projetés sont les suivants :

- Côté impasse : ouverture d'une porte, pour permettre un accès indépendant au logement, et de trois fenêtres pour éclairer les espaces de bureau au rez-de-chaussée. Deux des ouvertures seraient pratiquées dans d'anciennes baies (non historiques, réalisées en infraction et rebouchées). Vu la particularité de la parcelle, l'apport de lumière naturelle pour les bureaux est un enjeu majeur de ce projet. L'adaptation de la maçonnerie serait réalisée avec des briques de type « Wienerberger Artiza » et du mortier de chaux. Les menuiseries seraient réalisées en chêne, peint en blanc cassé. Un badigeon à la chaux, blanc, serait appliquée sur cette façade (pour rappel, le permis accordé prévoyait un enduit à la chaux).



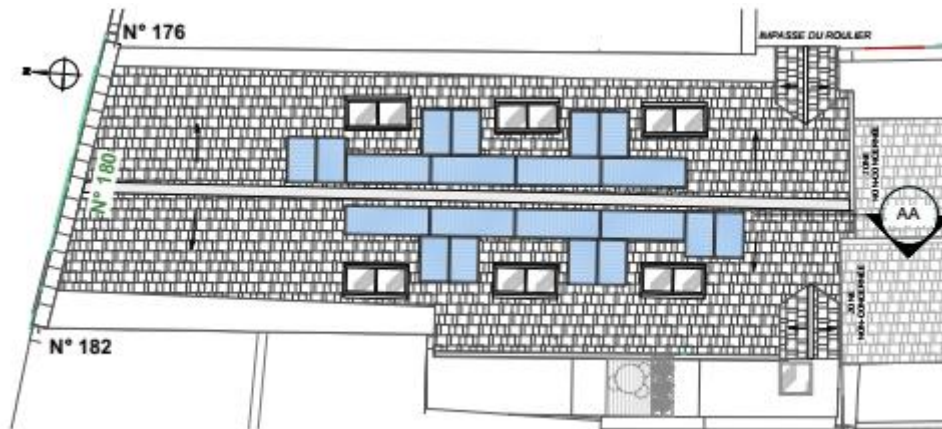
Façade latérale gauche projetée (extr. du dossier de demande)



Vues actuelles de l'impasse et du mur en brique apparente (n°180) (extr. du dossier de demande)

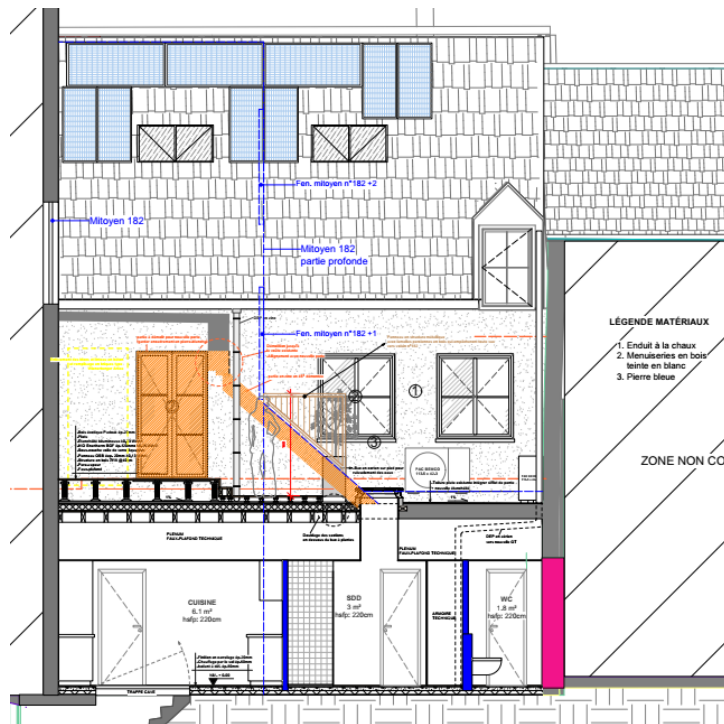
³ https://crms.brussels/sites/default/files/avis/664/BXL21812_664_PUN_Flandre_180_10.pdf

- Toiture : pose de panneaux photovoltaïques et de 6 fenêtres de toit type *Velux classico* (dans le permis accordé, il était question du type *Cast*).



Plan de toiture projeté (extr. du dossier de demande)

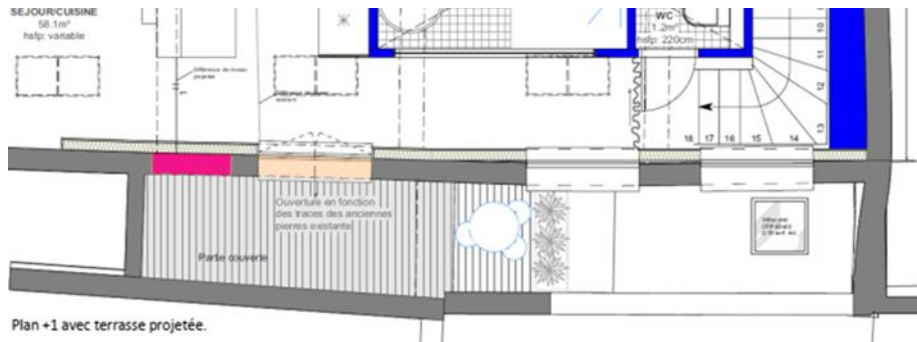
- Façade latérale droite et terrasse : le logement serait doté d'une terrasse partiellement couverte, longeant la parcelle n°182 et accessible depuis le R+1. La porte y accédant serait percée dans une ancienne baie du 18^e siècle, en profitant de l'encadrement en pierre blanche existant, et aurait une menuiserie (chêne, peint en blanc) reprenant le type de divisions des fenêtres existantes à droite. Le plancher en bois de la terrasse serait posé sur plots. Un panneau (structure métallique) empêcherait les vues vers et depuis la parcelle voisine. Un enduit à la chaux, semblable à celui de la façade avant, serait appliqué sur cette façade. La pompe à chaleur serait placée sous les fenêtres.



Coupe CC projetée – vue de l'emplacement futur de la terrasse (extr. du dossier de demande)



-Voisin mitoyen n°182



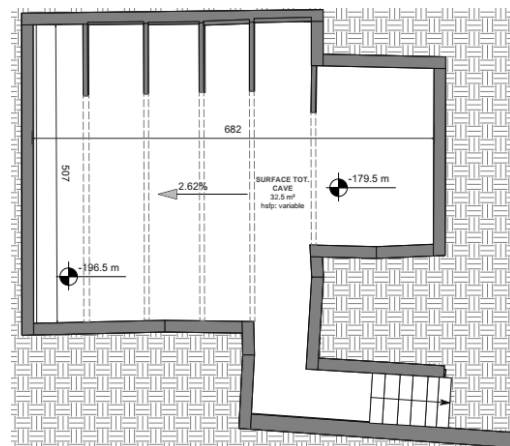
Plan projeté de la terrasse (extr. du dossier de demande)

Les aménagements intérieurs se détaillent comme suit :

- Sous-sol : les caves voûtées ont déjà fait l'objet d'un sablage et d'un renforcement provisoire. Des renforcements supplémentaires seront réalisés et l'égouttage refait.



-Voussettes en briques, renfort prévus dans l'étude de stabilité fait par l'ingénieur

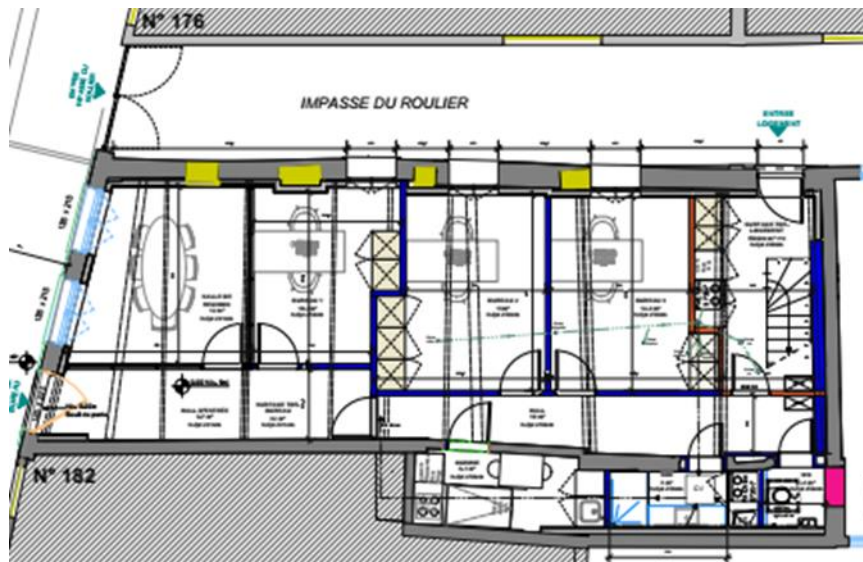


Vue actuelle des caves et plan existant du sous-sol (extr. du dossier de demande)

- Rez-de-chaussée : installation de nouveaux cloisonnements pour l'aménagement d'une salle de réunion à l'avant, de 3 bureaux, d'un couloir latéral, d'une petite cuisine, d'une salle de douche et d'un WC. L'arrière du bien est réservé à l'accès au logement via un nouvel escalier. Des faux-plafonds sont prévus afin d'y intégrer certaines techniques et le compartimentage entre les unités. Une isolation par l'intérieur est envisagée (cellulose insufflée et contre-cloison). Enfin, au niveau des finitions, certaines maçonneries seraient laissées apparentes dans un souci décoratif.

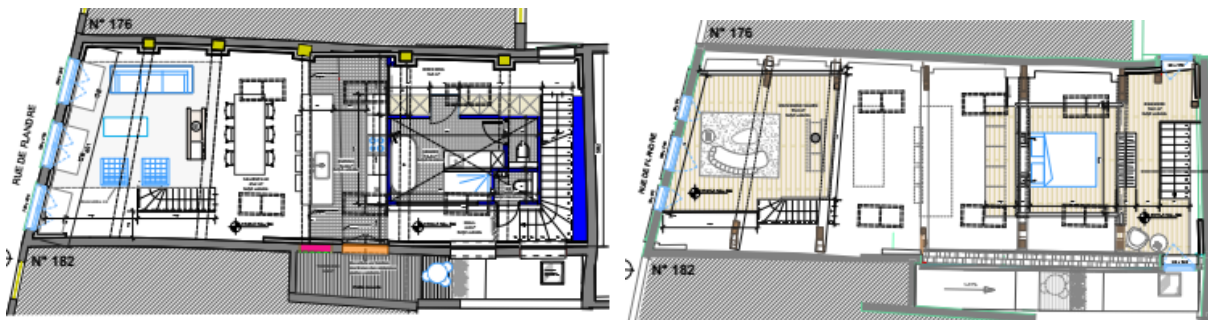


Rez-de-chaussée dans son état actuel (extr. du dossier de demande)



Plan projeté du rez-de-chaussée (extr. du dossier de demande)

- Logement (+1): afin de préserver l'intégrité du volume sous charpente, le principe de « box » est adopté pour la partie sanitaire, avec la chambre au-dessus, et une mezzanine (salon T.V.) se superpose au salon principal. Le même principe d'isolation par l'intérieur est prévu, les murs non isolés seraient enduits à la chaux, le chauffage (pompe à chaleur) se ferait par le sol avec la mise en place d'un carrelage au rez-de-chaussée et au R+1, et une ventilation double-flux serait installée. Concernant la mezzanine du salon, le plancher serait réalisé en larges planches, sans aller jusqu'aux murs gouttereaux pour préserver la spatialité des lieux.



Plans projetés du R+1 et de la mezzanine (extr. du dossier de demande)

AVIS

La CRMS émet un avis positif sur le projet qui est plus équilibré et plus qualitatif que les précédentes propositions et dont le programme s'adapte bien au lieu. Si la CRMS encourage cette démarche, elle prend bonne note du fait que le projet est conditionné par la possibilité de créer des nouvelles baies dans le mitoyen du côté de l'impasse. Dès lors, une analyse sur la faisabilité du projet au niveau juridique s'impose. Il conviendra d'apporter une réponse claire à cette question en vue de la concrétisation du projet.

Sur le plan patrimonial, la CRMS valide l'avant-projet et la plupart des options présentées qui permettront de réaffecter le bien dans le respect de ses caractéristiques patrimoniales.

Elle émet les recommandations suivantes en vue d'affiner certains propositions :

- Concernant la finition du mur mitoyen, côté impasse, la CRMS demande de veiller à la cohérence de l'impasse et de s'inspirer de la finition du mur voisin pour le mur du n°180 (tant que cela soit compatible avec la bonne conservation de la maçonnerie ancienne et permette au mur de respirer).

- La création de nouvelles baies dans le mitoyen (côté impasse) est acceptable sur le plan patrimonial. Le positionnement des nouvelles baies pourrait encore être affiné (par ex. éventuellement placer une des fenêtres plus proche de la porte du logement pour un meilleur apport de lumière naturelle, aligner la nouvelle porte aux baies supérieures), tout comme leurs proportions (éventuellement relever la hauteur des linteaux afin de gagner en surface éclairante).
- Une réflexion globale sur la typologie des nouvelles menuiseries extérieures devrait être menée en misant sur leur bonne intégration dans le bâti ancien. Les modèles proposée (« style fermette ») ne semblent pas les plus adéquats et pourraient être remplacés par des dispositifs plus discrets.
- La création de la terrasse est acceptable sur le plan patrimonial. Il convient cependant d'en vérifier l'emprise à ce qui est autorisable selon le code civil (vues vers et depuis).
- La CMRS souscrit au placement des panneaux photovoltaïques en raison de leur visibilité minimale. Leur implantation pourrait être plus finement étudiée pour aboutir à une configuration plus régulière.
- Rez-de-chaussée : la hauteur des faux-plafonds devra être réduite dans la mesure du possible afin de bénéficier d'une volumétrie sous plafond proche de la hauteur historique.

Enfin, la demande de permis devra inclure une étude hygrothermique globale permettant d'évaluer la pertinence des choix en termes de techniques spéciales et d'isolation. De manière générale, les techniques devront être intégrées au bâti sans en altérer les caractéristiques ni les éléments relevant du patrimoine . Ces aspects devront être dument documentés dans le dossier de permis.

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



G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe



C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. à : isegura@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; crms@urban.brussels ;