

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Monsieur Thibaut Jossart

Directeur

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry Wauters

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 14/11/2025

N/Réf. : BXL21623_750_PUN

Gest. : AH

V/Réf. : 2043-0644/09/2025-309PU

Corr DPC: C. Criquillon

NOVA : 04/PFU/1989731

Corr DU: G. Vandenbrouck

J. Doignies

BRUXELLES. Rue des Grands Carmes, 20-28

(= ensemble classé formé par la totalité des immeubles sis 20-22 et : rue des Grands Carmes, hormis l'annexe latérale droite implantée dans la cour d'honneur / maisons n°s 26-28 en zone de protection de l'ensemble classé et d'autres maisons traditionnelles)

PERMIS UNIQUE : Restaurer et réaffecter les immeubles classés et non classés en Centre Communautaire. Regroupement d'associations autour d'espaces socioculturels, intégration de logements et mise en valeur du patrimoine architectural ancien

Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 17/10/2025

Avis de la CRMS

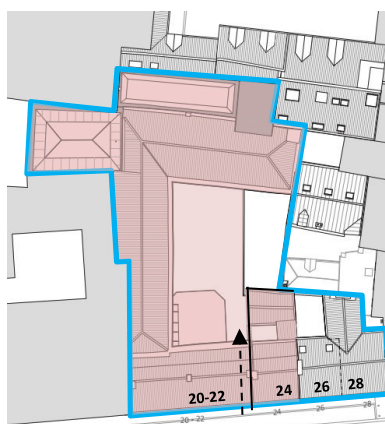
Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 17/10/2025, nous vous communiquons l'avis favorable sous conditions émis par notre Assemblée en sa séance du 05/11/2025, concernant la demande sous rubrique.

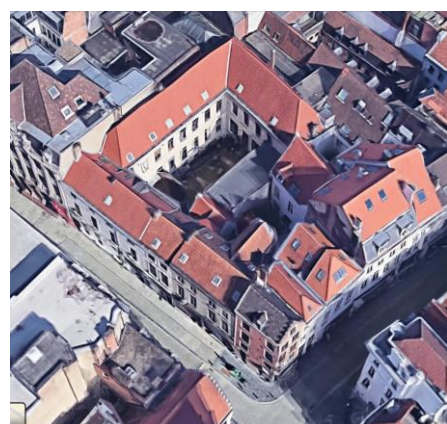
CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE



Localisation du projet (© Brugis)



Plan d'ensemble extrait de la demande, zone d'intervention délimitée en bleu, parties classées indiquées en rouge



Vue aérienne du périmètre d'intervention (© Google Street View)

La demande vise l'aménagement du centre communautaire «LGBTQIA+ Grands Carmes» aux n°s 20 à 28, rue des Grands-Carmes, regroupant des infrastructures culturelles et communautaires, un centre médical, des fonctions de bureaux ainsi que des logements.

Les biens n^{os} 20-22 et 24 sont classés comme ensemble par arrêté du 11/09/2003, à l'exception de la construction industrielle latérale implantée dans la cour intérieure. Leur zone de protection englobe les maisons situées aux n^{os} 26 et 28. Situé au cœur de l'un des quartiers les plus anciens du centre-ville, l'ensemble offre une synthèse de divers courants stylistiques allant de l'architecture traditionnelle du XVII^e siècle au néoclassicisme. Il conserve, dans son aile sud, des maçonneries antérieures au bombardement de 1695, tandis que l'aile nord témoigne d'une phase ultérieure comme entrepôts industriels.

Le projet a fait l'objet d'un avis préalable émis par la CRMS en sa séance du 13/03/2024¹ et d'une réunion de projet organisée par Urban le 03/07/2024. La Commission renvoie à son avis précédent pour le rappel de l'historique et de l'intérêt patrimonial du bien.



Plans de la situation projetée des niveaux 0, +1 et +2, parties nord et sud, extraits de la demande

Avis

La CRMS émet un avis favorable sous conditions sur la demande.

Cette opération, dont le programme s'articule de manière cohérente avec le bâti existant, constitue une opportunité pertinente de préservation et de valorisation de ce patrimoine remarquable. Les options de restauration s'appuient sur une analyse patrimoniale approfondie du site et sur des études préliminaires avancées. Le dossier est complet et bien documenté. Le projet a positivement évolué depuis les versions antérieures.

La CRMS approuve les interventions suivantes, renseignées par la demande :

- restauration des façades avec enduisage à la chaux côté rue et badigeonnage des façades sur cour ;
- transformation de la façade sur cour du n° 20-22 en préservant les traces archéologiques ;
- installation de menuiseries extérieures plus performantes ;
- restauration des portes d'accès anciennes et de certains châssis en place ;
- restauration / restitution des devantures commerciales ;

¹ Avis du 13/03/2024 : https://crms.brussels/sites/default/files/avis/722/BXL21623_722_PREA_Grand_Carmes_20_28.pdf

- restitution de volets en façades à rue au rez-de-chaussée des maisons n° 20-22 ;
- isolation des façades par l'intérieur à l'aide de blocs chaux-chanvre ;
- restauration / isolation des verrières et toitures ;
- installation de panneaux solaires sur les versants de toitures avant et de fenêtres de toit côté cour ;
- démolition des annexes datant de 1904 et de 1938 ;
- dégagement de la maison arrière du n°24 et ajout d'un édicule métallique à l'arrière de celle-ci, destiné au stockage des vélos et poubelles ;
- ajout d'un jardin d'hiver au rez-de-chaussée du n°20-22 dans la prolongation du passage cochier, surmonté d'une terrasse ;
- nouveaux cloisonnements intérieurs implantés en fonction des futures occupations et installation d'un ascenseur dans l'aile ouest, desservant l'ensemble des fonctions aux différents étages.

La Commission estime cependant que les transformations devraient davantage préserver la lisibilité des composantes du bâti ancien et la structure parcellaire. Par conséquent, elle conditionne son avis favorable à la prise en compte des conditions formulées ci-après et demande d'apporter les améliorations suivantes aux plans.

Tous les documents complémentaires, ainsi que les détails techniques, dessins d'exécution et échantillons de mise en œuvre, devront être soumis à l'accord préalable de la cellule travaux de la DPC.

Façades sur rue

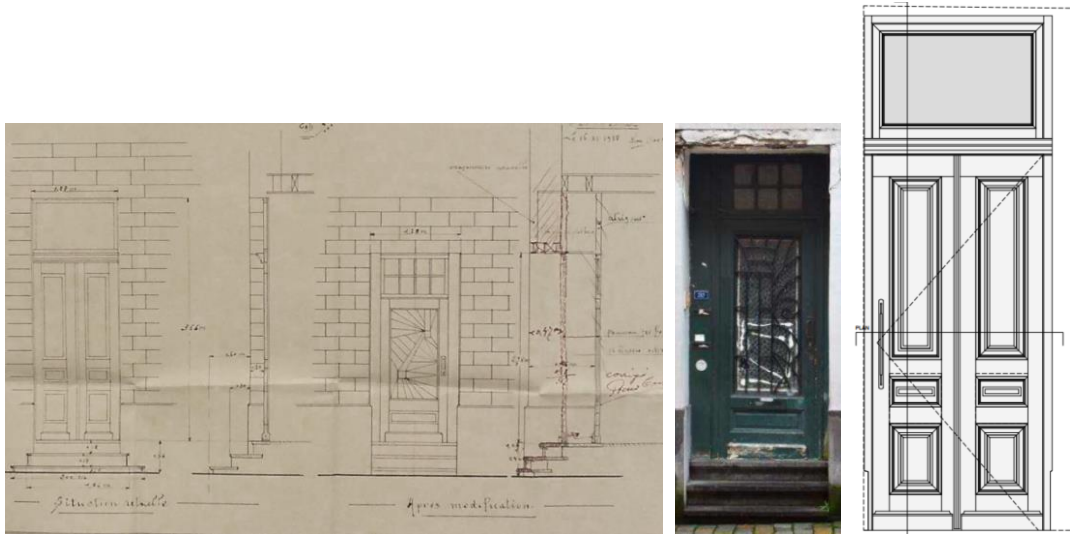


Plan d'élévation projetée des façades sur rue extrait de la demande

➤ ***Soumettre les conclusions des tests de dérochage ainsi que les teintes de finition pour approbation à la DPC avant exécution .***

Le dérochage des façades à rue - actuellement enduites à la chaux au n°s 20-24 et cimentées aux n°s 26-28 - est approuvé à condition que des essais préalables en démontrent la faisabilité sans altérer le parement de briques sous-jacent. La CRMS souligne par ailleurs l'importance d'une légère différenciation chromatique entre les nouveaux enduits à la chaux des différentes façades, pour assurer une intégration harmonieuse de la rénovation à l'échelle de la rue et une lecture du rythme parcellaire .

- **Améliorer le dessin de la porte d'entrée de la maison n° 20, en l'adaptant à sa nouvelle configuration, dans le respect de la typologie néoclassique.**



Plan d'archive 1938, porte existante et projetée (documents joints à la demande)

Le retour aux proportions néoclassiques de la baie d'entrée contribue à la cohérence des façades. Le dessin de la porte devra cependant être amélioré en adaptant le panneautage à l'échelle du battant unique représenté sur les plans. Sur ce point, la proposition actuelle est, en effet, incohérente puisqu'elle reproduit la composition à deux vantaux figurant sur les documents d'archives, alors que la porte projetée ne comporte qu'un seul ouvrant. Au besoin, l'on pourrait opter pour deux battants asymétriques, avec panneautage adapté.

- **Réduire les dimensions de l'enseigne conformément aux dispositions du RRU.**

S'agissant d'un bien classé, il convient d'appliquer les prescriptions relatives aux zones restreintes définies au Titre VI du règlement, notamment en limitant la hauteur de l'enseigne perpendiculaire à 1,5 m.

Espace horeca aménagé au rez-de-chaussée des maisons n°s 24-26

- **Conserver la fonctionnalité des deux devantures et conserver leur composition ancienne avec vitrine et porte latérale**

L'individualisation des devantures, notamment celle du n° 24 classée, présente une évolution positive du projet. Cependant, la suppression des portes au profit de fenêtres et allèges en pierre, assimilerait les devantures à des éléments de décor rapportés, au détriment de la cohérence architecturale de l'enfilade. La Commission demande de renoncer au principe des fausses portes et de maintenir une porte fonctionnelle dans chacune des devantures afin de préserver la lisibilité typologique et la flexibilité d'usage dans le temps. Cela n'exclut pas la possibilité d'organiser, par ailleurs, un accès au local horeca via le passage cocher dans le cadre du programme actuel.

La modénature et le dessin des nouvelles menuiseries devront s'accorder avec la typologie et le vocabulaire de la devanture restaurée/restituée. Le projet reste à préciser sur ce point, les châssis étant renseignés comme « contemporain » à la fois dans le bordereau des menuiseries et sur le plan de façade.

- **À l'intérieur du futur café, préserver une portion plus importante du mur mitoyen séparant les n°24-26 et garder la trace de la division des plafonds anciens.**

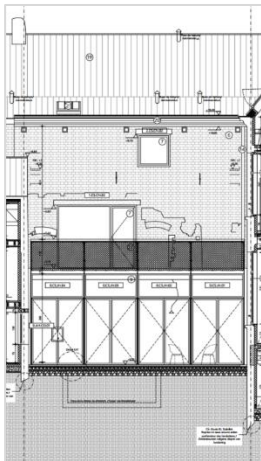
Façades sur cour

- **Revoir la composition de la façade sur cour du bâtiment sud dans le respect des traces archéologiques des anciennes baies, dont la présence a été confirmée par le relevé archéologique.**



Façade sur cour de l'aile sud, situation existante et relevé archéologique et situation projetée (documents joints à la demande)

La façade sur cour du bâtiment sud, a fait l'objet d'un relevé archéologique réalisé par la cellule Archéologie de la DPC. Celui-ci met en évidence la présence de baies anciennes datant des XVII^e/XVIII^e siècles, en outre des maçonneries plus anciennes encore, dont certaines remontent à l'avant-bombardement de 1695.



La CRMS approuve l'option d'adapter la composition de la façade sur cour en fonction des vestiges anciens, mais demande de conserver l'ensemble des traces encore présentes, y compris les baies d'Ancien Régime. Concrètement, il convient de préserver les quatre piédroits des baies du XVII^e/XVIII^e siècle et, par conséquent, d'intégrer deux baies séparées dans la trame des piédroits existants pour éclairer les logements attenants, en lieu et place de la large ouverture actuellement projetée. Il conviendrait également d'adopter un modèle de châssis sobre, qui ne s'inscrive pas en rupture avec l'existant.

Projet de la façade projetée extrait de la demande

- **Rationaliser le dispositif en plan des pièces donnant sur cour du logement prévu au premier étage du n° 20-22.**

La remarque précédente, plaide en faveur d'une distribution intérieure plus rationnelle des espaces attenant à cette façade, par exemple en disposant les dégagements du côté de la façade arrière, afin de favoriser une articulation plus cohérente entre les volumes intérieurs et l'ordonnance de la façade historique.

➤ **Améliorer la configuration de l'aile de liaison située à l'arrière de la maison n° 24**



L'aile de liaison conserve sa volumétrie et accueille l'escalier en colimaçon desservant la terrasse commune du premier étage et le logement du second étage.

Coupe et photos extraites de la demande

La CRMS approuve ce parti, sous réserve de conserver les baies existantes (porte et fenêtre) du côté de la cour. Dans la proposition actuelle, le mur du rez-de-chaussée de cette aile serait démoli pour augmenter la fonctionnalité du jardin d'hiver, tandis qu'une baie verticale est projetée aux étages, ce qui rompt avec l'équilibre et la cohérence architecturale de cette façade.

Par ailleurs, l'escalier étant prévu à l'air libre pour des raisons fonctionnelles, il conviendra d'adapter le traitement des parois intérieures de cette annexe à leur nouveau statut de façades extérieures exposées aux intempéries.

Menuiseries extérieures

➤ **Améliorer les dessins des nouvelles menuiseries et, pour la façade à rue du n° 24, respecter les divisions de châssis renseignées par le plan d'archives.**

La CRMS approuve le renouvellement des menuiseries non restaurables, renseigné sur les élévations de façades, sous réserve :

- de respecter, en façade sur rue du n° 24, les divisions de châssis attestées par le plan d'archives de 1894 joint au dossier ;
- de revoir les divisions des châssis projetés au rez-de-chaussée du n° 20-22 en façades sur rue, en ajustant les proportions des impostes (à aligner sur le quart supérieur des volets).

➤ **Miser sur une conservation / restauration maximale des châssis existants des façades sur cour.**

Le parti actuel, qui prévoit la restitution quasi complète des menuiseries des façades sur cour des corps ouest et nord devrait être reconsidéré en ce sens.

➤ **Poursuivre le travail sur les dessins d'exécution.**

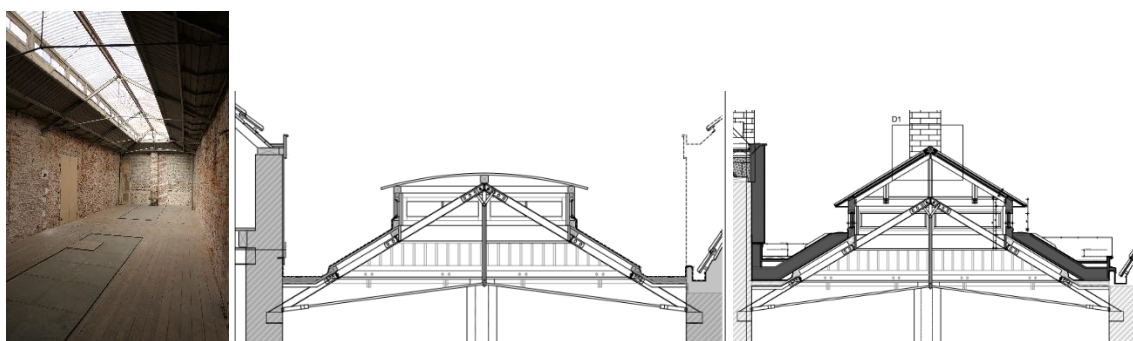
- L'ajout de divisions « rapportées » par-dessus le vitrage peut être admise, pour autant qu'elles soient présentes des côtés extérieurs et intérieurs, et soient assorties de 'croisillons viennois' assurant la perception visuelle des petits-fers ou petits bois traversants. Les détails d'exécution devront être corrigés en ce sens ;
- Les nouveaux châssis de fenêtre devront reproduire plus fidèlement la typologie néoclassique qu'elles sont censées reproduire, notamment par l'adoption de profils plus fins (la largeur des bois vus figurant sur les dessins actuels étant excessive) ;

- Les dispositifs d'aération de type 'invisibles' renseignés dans le carnet des détails pour les châssis des n° 26-28 devront être rendus réellement invisibles depuis l'extérieur, en privilégiant une solution intégrée aux dormants (de type régul-air). Ceci suppose d'étendre la dérogation PEB à l'ensemble des façades, y compris celles non classées.

Outre la correction de certains détails, un prototype devrait être présenté en début de chantier avant la mise en production des menuiseries.

De manière générale, le dossier relatif aux menuiseries devra être précisé et harmonisé, pour lever les divergences qui existent entre les plans des façades, les détails d'exécution et le bordereau des menuiseries extérieures joints au dossier.

Verrières des annexes de l'aile nord



Annexe nord, situations existante et projetée (documents extraits de la demande)

Les interventions de restauration et d'amélioration des performances thermiques des verrières sont approuvées sous réserve que le rapport de stabilité confirme la capacité des charpentes métalliques à supporter le surpoids des nouvelles verrières.

La CRMS attire toutefois l'attention sur la fragilité technique liée à la mise en œuvre des fenêtres latérales verticales, conservées dans le projet. À cet égard, une solution alternative pourrait consister à intégrer les éléments verticaux au complexe isolant pour le rendre plus cohérent, et donc à les rendre opaques.

Aménagements intérieurs

- ***Au niveau des combles de l'aile nord, mieux préserver la visibilité des charpentes et la spatialité de cet espace spectaculaire.***

Bien que le programme de cabinets médicaux ait été ajusté par rapport aux versions précédentes, la CRMS recommande de poursuivre l'optimisation du plan d'aménagement, en veillant à mieux préserver la visibilité et la lecture des charpentes, tout en assurant leur conservation matérielle. À cet effet, il serait opportun de généraliser la distribution des locaux via un couloir latéral dans chacune des ailes, favorisant une meilleure mise en valeur des structures anciennes.

- ***Dresser un inventaire des portes intérieures dans l'objectif de la réutilisation maximale de certains éléments dans le projet de reconversion.***

À ce stade, les plans de démolition prévoient la dépose de l'ensemble des portes intérieures, sans que cette suppression systématique ne soit justifiée d'un point de vue patrimonial. Ce parti devra être reconsidéré en fonction d'une conservation maximale des éléments présentant un intérêt historique ou typologique.

- **Présenter en cours de chantier un mock-up du garde-corps envisagé pour mettre aux normes l'escalier de l'aile nord.**

L'escalier ferait l'objet d'une mise aux normes par l'intégration d'un treillis de protection sur toute sa hauteur. La présentation d'un mock-up in situ permettra d'évaluer la transparence visuelle et la pertinence esthétique du dispositif au regard de l'escalier existant, qui sera restauré.

Veuillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c.c. à : ccriquilion@urban.brussels ; ivandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be