

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Madame Bénédicte ANNEGARN

Directrice

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry WAUTERS

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 31/08/2026

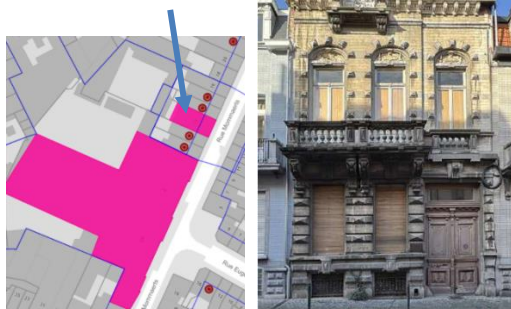
N/Réf. : MSJ20132_763_PUN
Gest. : KD/MDR
V/Réf. : 2272-0070/08/2025-497
Corr DPC: M. M. Di Rosa
NOVA : 12/PFU/2002787
Corr DU: M. N. Pauwels

MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Rue Mommaerts, 10
(= façades, toiture, trois pièces en enfilade du rez-de-chaussée, passage cocher, cage d'escalier, en ce compris les paliers et les portes palières, classés comme monument / ZP de l'Ecole de Dessin et de Modelage)
PERMIS UNIQUE : rénover la maison classée et la diviser en 3 logements
Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 3/08/2026

Avis de la CRMS

Madame la Directrice, Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 3/08/2026, nous vous communiquons l'avis conforme **défavorable** émis par notre Assemblée en sa séance du 19/08/2026, concernant la demande sous rubrique.



Localisation @ Brugis et façade avant (extraite du dossier)

CONTEXTE ET DEMANDE

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/03/2009 classe comme monument les façades, la toiture et à l'intérieur : les trois pièces en enfilade du rez-de-chaussée, le passage cocher, la cage d'escalier en ce compris les paliers et portes-palières de l'immeuble sis rue Mommaerts 10 à Molenbeek-Saint-Jean¹. La demande vise la division de la maison en trois logements, l'adaptation des espaces intérieurs qui en découle, la mise en conformité du bâtiment au regard des exigences de sécurité incendie ainsi que différentes interventions sur l'enveloppe extérieure.

¹ https://doc.patrimoine.brussels/REGISTRE/AG/044_014.pdf

Construite en 1887 par l'architecte Joseph Joachim Benoît, la maison est un édifice remarquable dont l'intérieur conserve notamment, au rez-de-chaussée, une enfilade de pièces présentant des décors, menuiseries, cheminées, plafonds moulurés et vitrages anciens d'un grand intérêt patrimonial. La cage d'escalier constitue également un élément majeur de la demeure, tant par son volume que par ses menuiseries, ses vitraux et son escalier en bois.

AVIS DE LA CRMS

La CRMS n'est pas opposée au principe de la division de la maison en trois logements. La répartition proposée — un logement rez/sous-sol, un appartement R+1, et un appartement R+2+combles — apparaît compatible avec la conservation de la structure spatiale historique de l'immeuble. La proposition permettrait notamment de maintenir l'unité de l'enfilade des pièces classées du rez-de-chaussée et de conserver la cage d'escalier dans sa fonction historique de distribution verticale.

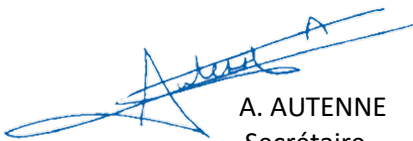
Malheureusement, le dossier ne fournit pas les éléments nécessaires pour permettre à la CRMS d'apprécier l'ensemble des conséquences de ces interventions ni leur impact ou leur compatibilité avec le patrimoine et singulièrement avec les éléments ayant justifié le classement de la maison. A l'exception d'un sas au premier étage, la privatisation de la volée d'escalier vers le sous-sol et la création d'un exutoire de fumée, les autres dispositifs nécessaires pour répondre aux exigences de sécurité incendie ne sont pas documentés. Il n'est dès lors pas possible pour la CRMS d'évaluer l'impact des solutions qui seraient envisagées et qui risqueraient d'entraîner la disparition ou l'altération irréversible d'éléments patrimoniaux ou classés, notamment au niveau de la cage d'escalier, des portes, des plafonds, des planchers, de certains espaces intérieurs, etc.

Il en va de même pour la mise en conformité et la mise à niveau/intégration des installations techniques, notamment des conduites, descentes, équipements et dispositifs nécessaires au fonctionnement des logements.

Enfin, en ce qui concerne les façades, aucun plan de détail ni d'exécution ne permet d'évaluer la compatibilité des nouveaux vitrages avec les menuiseries historiques conservées, en particulier en façade arrière également protégée. D'autres interventions à l'arrière, comme l'aménagement d'une cour anglaise (destinée à une chambre du sous-sol) et d'une passerelle en acier donnant sur l'ancien jardin d'hiver, devraient être davantage documentées.

Par conséquent, en raison de l'absence de plans de détail et de précisions relatives aux adaptations nécessaires pour répondre aux exigences du SIAMU et à leur incidence sur les parties protégées, à la mise en conformité et à la mise à niveau des installations techniques, au nettoyage des façades, aux modifications des châssis, aux modalités de réalisation de certains aménagements, notamment les lucarnes et la passerelle vers le jardin, la CRMS se voit contrainte d'émettre un avis conforme défavorable. La Commission invite l'auteur de projet à revoir son dossier en adoptant une méthodologie et une approche adaptées aux enjeux d'une intervention sur un bien protégé, et à développer et documenter celui-ci avec le niveau de détail requis.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c.c. à : mdirosa@urban.brussels; jvandersmissen@urban.brussels; restauration@urban.brussels; avis.advies@urban.brussels; crms@urban.brussels