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 29/09/2026

N/Réf. :	**BXL21511_765_PUN**	**BRUXELLES. Rue de la Tête d'Or 9 - 11**
Gest. :	**GM-AA/PB**	**(= Totalité des immeubles situés Rue de la Tête d'Or 1-11 classée comme ensemble / ZP Grand-Place / Zone tampon UNESCO)**
V/Réf. :	**2043-0173/08/2025-182PR**	**PERMIS UNIQUE: Apporter quelques modifications importantes au permis d'urbanisme délivré le 26/07/2023 suite au passage du service d'archéologie régional (permis modificatif : 04/PFU/1781866)**
Corr DPC:	**Pierre BERNARD**	**Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 15/09/2026**
NOVA :	**04/PFU/1980922**	
Corr DU:	**Olivier ROUSSEAU**	
	Audrey DUMOULIN	

Avis de la CRMS

Madame la Directrice,
Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 15/09/2026, nous vous communiquons l'avis conforme **favorable** émis par notre Assemblée en sa séance du 23/09/2026, concernant la demande sous rubrique.

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/09/2001 classe comme ensemble la totalité des immeubles sis rue de la Tête d'Or 1, 3, 5, 7 et 9-11, ainsi que les façades et toitures des numéros 13 et 15 à Bruxelles. Cet ensemble est également repris dans la zone tampon UNESCO autour de la Grand-Place, inscrite au patrimoine mondial.

Historique du dossier

Pour rappel, le projet de réaffectation de l'ensemble de la maison en Musée de la Frite avait fait l'objet d'un avis conforme défavorable de la CRMS le 10/11/2021, notamment en raison de la suppression du logement et de l'implantation de l'ascenseur, qui portait préjudice aux caves voûtées, à la lisibilité de la façade arrière, à la qualité de l'intérieur d'îlot et à l'apport de lumière naturelle dans la maison.

Après modification du projet, la CRMS a émis un avis conforme favorable le 31/05/2023 sur la restauration de l'immeuble et sa réaffectation en Musée de la Frite du sous-sol au deuxième étage, avec l'aménagement d'un logement de fonction dans les combles. Elle avait notamment considéré que la nouvelle implantation intérieure de l'ascenseur préservait la façade arrière, l'éclairage naturel et les structures anciennes.

Le permis d'urbanisme n° 04/PFU/1781866 a été délivré le 26/07/2023. Il est partiellement exécuté et toujours en cours de validité.

Objet de la demande

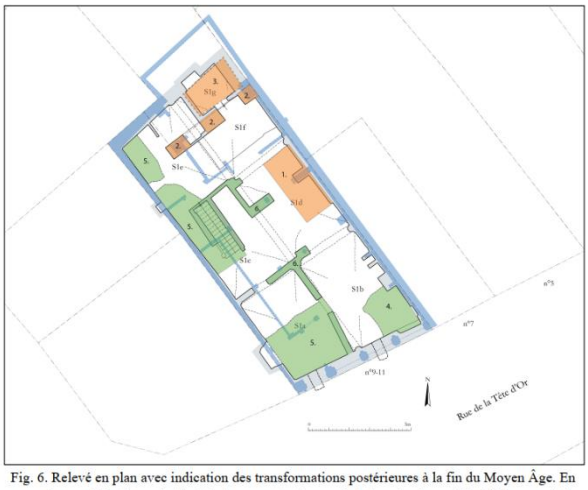
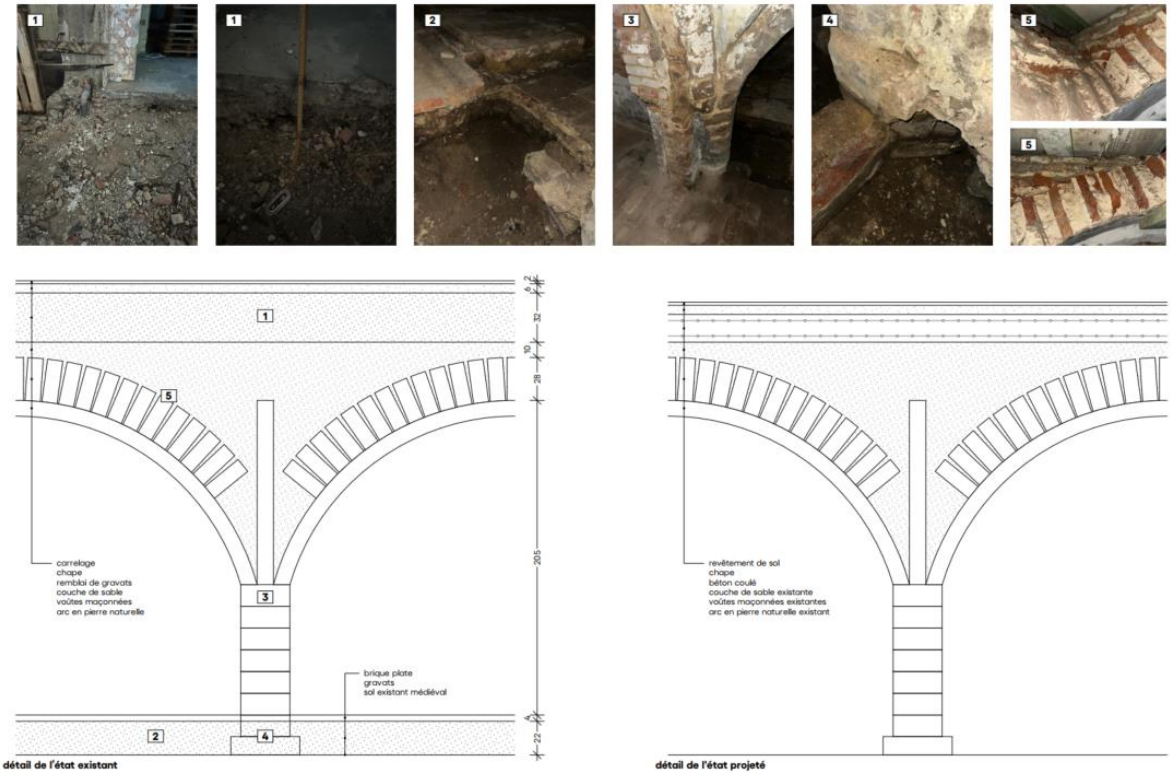


Fig. 6. Relevé en plan avec indication des transformations postérieures à la fin du Moyen Âge. En orange, les modifications résultant de la reconstruction après le bombardement de 1695 ; en vert, les changements opérés aux 19e-20e siècles (© urban.brussels-ULB).

La présente demande constitue un permis modificatif. Elle fait suite aux observations menées durant le chantier conformément à la clause archéologique du permis. Celles-ci ont révélé un intérêt patrimonial plus important qu'initialement estimé, singulièrement dans les caves : certains murs périphériques pourraient remonter aux XII^{e}-XIII^{e} siècles et les voûtes d'arêtes en briques au XIV^{e} ou au début du XV^{e} siècle.

Extrait du dossier

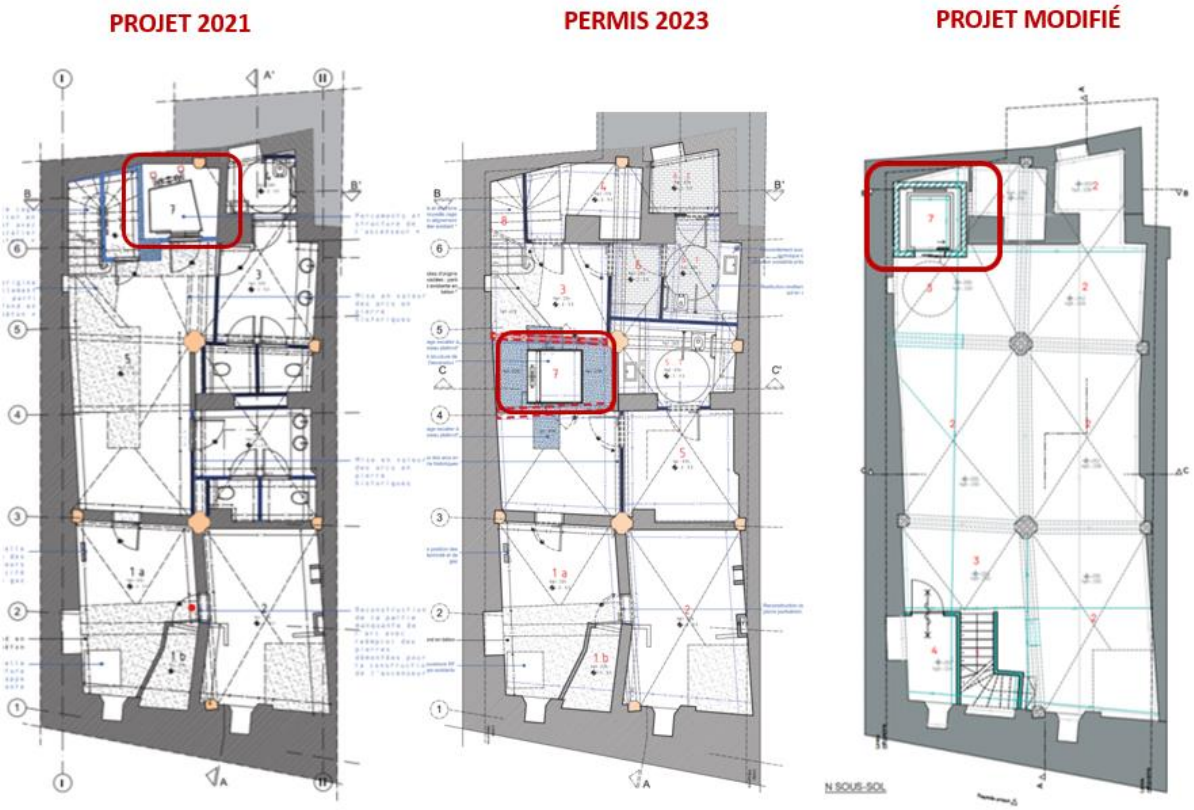
À la suite d'une suggestion du Département d'Archéologie et des agents chargés du suivi des travaux, le demandeur a accepté de revoir son projet afin de conserver intégralement et de mieux mettre en valeur les caves. Il propose de déplacer l'ascenseur et les sanitaires, d'abaisser le sol d'environ 30 cm pour retrouver le niveau médiéval et dégager la base des piliers, d'enlever les maçonneries modernes qui perturbent la lecture des caves, de restaurer les voûtes et de mettre en œuvre au-dessus de celles-ci un remblai en sable compacté sans ciment.



Extrait du dossier

L'ascenseur serait déplacé à l'arrière, dans la cage de l'escalier en bois existant et dans une zone où les voûtes ont disparu. Cette cage, ancienne et en saillie par rapport à la façade arrière, est extérieure au volume principal de la maison. La trémie serait rehaussée d'environ 1,50 m afin de desservir les

combles, où les sanitaires seraient reportés. L'escalier en bois, probablement du début du XX^{e} siècle, serait dès lors supprimé. La conservation de cet escalier figurait dans les plans du projet autorisé alors qu'elle était en réalité compromise, ses paliers et ses volées correspondant aux niveaux de la mezzanine dont la suppression était autorisée. La CRMS regrette que les plans du projet précèdent aient présenté une solution qui n'en était pas une.



Implantation de l'ascenseur – évolution

Le nouvel escalier serait réalisé en béton armé préfabriqué, indépendamment des murs, et serait résistant au feu, encloisonné et équipé d'un exutoire de fumée. Le report des sanitaires dans les combles réduirait la superficie du logement de fonction et entraînerait un cloisonnement supplémentaire de ce niveau.

Le reste du projet autorisé demeure inchangé.

Le demandeur ne souhaite plus réaliser un Musée de la Frite, mais un Musée de la Gaufre. L'affectation demeure celle d'un équipement récréatif à destination des touristes.

Avis

La CRMS émet un **avis conforme favorable** sur les modifications faisant l'objet de la présente demande.

La révision du projet intervient à la suite des nouvelles connaissances acquises lors du suivi archéologique et d'une suggestion du Département d'Archéologie et des agents de la Direction du patrimoine culturel chargés du suivi des travaux, à laquelle le demandeur a donné suite.

La Commission estime que les modifications proposées améliorent la conservation et la lisibilité des structures archéologiques. La nouvelle implantation de l'ascenseur préserve les voûtes, est sans incidence sur la façade arrière et la charpente et ne réduit pas significativement l'éclairement intérieur.

Le déplacement des sanitaires réduit la superficie du logement de fonction et accentue le cloisonnement des combles, déjà cloisonnés dans le projet autorisé. Si ce cloisonnement ne contribue pas à la mise en valeur des combles, la CRMS estime néanmoins que l'amélioration substantielle apportée aux caves justifie la solution retenue.

La CRMS prend acte du remplacement du projet de Musée de la Frite par un Musée de la Gaufre. Cette évolution ne modifie pas l'affectation muséale déjà autorisée et n'appelle donc pas, dans le cadre de la présente demande modificative, une nouvelle appréciation du programme. La Commission se préoccupe toutefois de l'adéquation de la vocation principalement récréative et touristique de l'équipement avec les qualités patrimoniales de l'immeuble. Elle attire dès lors l'attention sur le fait que les aménagements liés à son exploitation ne pourront se faire au détriment de la conservation ni de la mise en valeur du bien. Aucun aménagement lié à ce changement de thématique n'étant documenté dans le dossier, les éventuels actes ou travaux soumis à permis devront faire l'objet des autorisations requises.

En synthèse, la CRMS fonde son avis favorable sur l'amélioration patrimoniale substantielle apportée aux caves : leur dégagement, la suppression des sanitaires qui y étaient prévus et le déplacement de l'ascenseur permettent de préserver et de mieux mettre en valeur leurs structures anciennes. La Commission attire l'attention sur la nécessité de limiter les suppressions aux modifications modernes qui en perturbent la lecture et de soumettre l'ampleur, les techniques et essais de restauration à l'approbation de la DPC. Elle se réjouit que le demandeur ait donné suite aux recommandations des services de la DPC et ait accepté de revoir le projet autorisé en faveur d'une meilleure préservation du bien.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

S. VAN ACKER
Président

c.c. à : pbernard@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be