



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

**Ville de Bruxelles**  
Département Urbanisme  
Section Autorisations  
**Madame Mosquera**  
Boulevard Anspach, 6  
**B - 1000 BRUXELLES**

V/Réf. : (corr. : M. Desreumaux)P781/2019  
N/Réf. : AA/BDG/BXL22737\_660\_Pierres\_55  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

**Objet : BRUXELLES. Rue des Pierres, 55**

Demande de permis d'urbanisme portant sur la transformation d'une maison avec rez-de-chaussée commercial, le remplacement des planchers, la modification de la cage d'escalier, le remplacement de la toiture par une toiture plate et le renouvellement des menuiseries.

**Avis de la CRMS**

Madame,

En réponse à votre courrier du 06/08/2020, reçu le 11/08/2020, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 02/09/2020.

**ÉTENDUE DE LA PROTECTION**

La maison se situe dans la zone de protection de l'ensemble classé des maisons traditionnelles sises n<sup>os</sup> 1 à 13, rue de la Tête d'Or (AG du 20/09/2001) et dans celle de la fontaine du Cracheur (rue des Pierres, 57 et classée par AG du 10/10/2002), qu'elle jouxte. Elle est également comprise dans le périmètre de la zone tampon Unesco entourant la Grand-Place. Cette maison est également reprise à l'actualisation de l'Inventaire du patrimoine architectural de la Région bruxelloise.



Vue actuelle de la rue des Pierres (©CRMS, 2020) et vue des n<sup>os</sup> 57 et 55 en 1975 (©Kikirpa)



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

CONTEXTE ET DEMANDE

Cette maison, peu documentée, semble toutefois présenter un noyau ancien, assez typique des alentours de la Grand-Place, avec une façade anciennement à pignon qui a très probablement été transformée au milieu du 19<sup>e</sup> s. (permis de 1844) par la « modernisation » de l'avant : allure néoclassique, toiture à versants rabotée en partie avant pour rattraper un raccord avec la nouvelle corniche largement débordante et posée sur modillons, un 3<sup>e</sup> étage (dégressif) qui occupe les anciens combles et dont les baies latérales sont obturées,... La parcelle est petite, de format trapézoïdal et annexée d'une ancienne cour (?) à l'arrière gauche.



Vue d'ensemble de la façade (©Irismonument, 2015) et vue actuelle du rez-de-chaussée (©CRMS, 2020)

Le rez-de-chaussée a été modifié en 1969 par la création de l'actuelle devanture dans un esprit « faux-vieux » rustique. La maison abrite alors un établissement Horeca (café-bar) au rez-de-chaussée et un logement aux étages. Elle est actuellement vide, dans un état de grande vétusté et l'ensemble de la maison nécessite d'urgence une rénovation en profondeur.

La demande de rénovation se décline de la manière suivante :

- remise en état du rez-de-chaussée à des fins commerciales avec la création d'un accès au commerce dans la devanture actuelle, remplacement du châssis actuel et aménagement d'un wc au sous-sol;
- création d'un seul logement (triplex), avec entrée séparée par l'actuelle porte de gauche. L'appartement comporterait deux chambres, les planchers seraient remplacés, l'escalier serait totalement déplacé et renouvelé, les châssis avant seraient remplacés par des châssis en bois de teinte grise (modèle en T, imposte fixe, ouvrants divisés par des traverses horizontales) et les deux baies aveugles du R+3 seraient ouvertes;
- modification totale de la toiture, suppression de la charpente et remplacement par une toiture plate;
- nettoyage général de la façade avant et réfection à l'identique de l'enduit des étages.



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



Élévation et coupe projetées (extr. de la demande de permis)



États existant et projeté (extr. de la demande de permis)

**Avis**

Cette maison nécessite clairement une rénovation importante et urgente et le projet d'affectation mixte en commerce et logement est un point très positif. La CRMS émet donc un avis favorable sur la réaffectation mais émet les remarques suivantes quant à la manière dont le projet se décline :



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

- elle précise d'abord que le dossier est peu détaillé pour juger finement du résultat (pas d'analyse historique/archéologique, peu de détails graphiques ni techniques... ) et estime que son histoire et l'archéologie de son bâti mériteraient d'être documentées ;
- elle s'oppose au remplacement de la toiture à versants par une toiture plate : la toiture présente en effet la particularité d'avoir son faite perpendiculaire à la façade et de se raccorder à la corniche par une croupe, ce qui témoigne de la modernisation (néoclassique) d'une maison traditionnelle. Précisons en effet qu'à partir du début du 18<sup>e</sup> siècle (1703), la nouvelle réglementation oblige à modifier l'orientation des toitures<sup>1</sup>. Dans le cas présent, les deux fenêtres latérales aveugles n'ont jamais été des fenêtres fonctionnelles. Elles rendent par contre visibles la présence d'une maison traditionnelle derrière la façade néoclassique. Cet élément hybride révèle l'histoire de la maison et constitue un élément important à l'échelle de ce paysage urbain, représentatif de la morphologie du centre-ville bruxellois, dans lequel les toitures plates sont le résultat de transformations et non caractéristiques des typologies habituellement en place. L'Assemblée insiste donc sur la réparation de la toiture dans sa géométrie actuelle, ce qui exclut l'ouverture des fausses fenêtres. Un complément de surface d'éclairage peut, si nécessaire, être apporté par une fenêtre de toit ;
- pour la réfection de la vitrine, l'Assemblée est défavorable à la réalisation envisagée : sans s'opposer au principe d'une porte centrale dans la vitrine, ce qui permet l'accès au commerce, elle demande - vu la stylistique très « datée » de la devanture des années 60 - d'y insérer un châssis le plus sobre possible avec un minimum de divisions, avec une porte entièrement vitrée, présentant une modénature et un profil très simples, afin de ne pas attirer davantage l'attention sur ce rez-de-chaussée peu valorisant pour le reste de la maison. Elle demande d'intervenir dans le même esprit pour la porte d'accès au logement, qui elle devra être pleine ;
- concernant la façade au niveau des étages, la CRMS marque son accord pour le remplacement des châssis par des modèles en bois (ils seraient réalisés « à l'ancienne » comme le demande la Ville de Bruxelles et de ton gris moyen), mais ne peut juger de leur réalisation finale vu le manque de documents fournis. La CRMS plaide cependant pour l'utilisation d'un ton clair, comme c'est habituel dans l'architecture néoclassique. Elle est favorable au nettoyage et à la réfection de l'enduit, ainsi qu'à la réparation de la corniche ;
- concernant le remplacement des planchers et de l'escalier, la CRMS marque son accord pour séparer le logement du commerce par une dalle en béton, ainsi que pour la réalisation de l'escalier menant du rez-de-chaussée au logement, telle que proposée. Cependant, à propos des planchers et escalier intérieurs au logement, ils pourraient être conservés, réparés, et consolidés si besoin. L'escalier des étages doit en effet être maintenu dans sa configuration actuelle, au lieu de le remplacer par des volées droites plus abruptes.

Veillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

<sup>1</sup> Cfr Ch. LOIR, *Bruxelles néoclassique. Mutation de l'espace urbain 1775-1840*, Bruxelles, C.F.C-Editions, 2017. Dans le thème "Du pignon à la corniche" (pp. 170-172), on y voit que, progressivement, au fil des demandes de permis, les toitures sont réorientées et les pignons disparaissent au profit des corniches. Cette « modernisation néoclassique » donne naissance à une formule hybride : toiture conservée dans l'orientation avec aménagement de corniche.

Divers cas étudiés montrent cette problématique, citons notamment l'article de P. CORDEIRO, A. SCHWAIGER, *Evolution du Bâti dans l'îlot sacré. Etude morphologique*, in *Bruxelles Patrimoine*, n°10, 2014, pp.108-119.



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

- c.c. BUP-DPC : S. Valcke, H. Lelièvre, M. Kreutz ; A. Degraeve ; S. Modrie  
BUP-DU : G. Vandebroeck, Ph. Jelly, D. Sourbi et B. Annegarn ;  
Commune : [commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) ; [magali.desreumaux@brucity.be](mailto:magali.desreumaux@brucity.be)  
Cellule Patrimoine historique : [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)