

**Ville de Bruxelles**  
Département Urbanisme  
Section Autorisations  
**Monsieur Fabian DE BOEY**  
**Directeur-Adjoint**  
Rue des Halles, 4  
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 12/11/2024

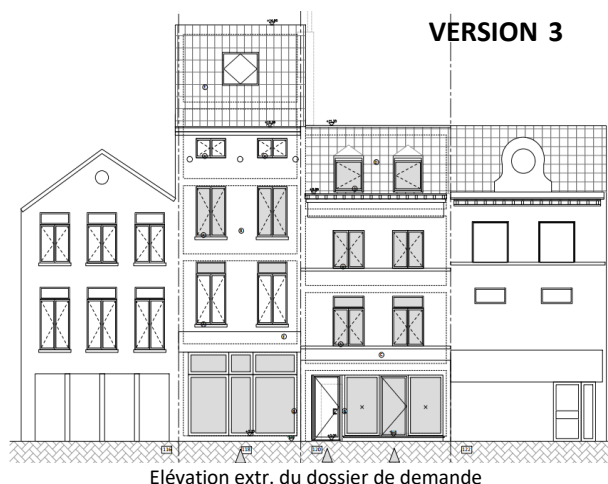
**N/Réf. :** BXL22660\_733\_PU  
**Gest. :** AH  
**V/Réf. :** F611/2024  
**Corr:** Robert Céline  
**NOVA :** 04/XFD/1947640

**BRUXELLES. Rue de Flandre, 118 - 120**  
(= zone de protection des biens situés rue de Flandre, 122 et rue du Marché aux Porcs, 11)  
**DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME:** transformer deux immeubles à appartements avec rez-de-chaussée commerciaux, modifier le volume des bâtiments, réorganiser les circulations internes, créer des terrasses, modifier les façades et diminuer le nombre de logements (régularisation partielle)

### Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur-Adjoint,

En réponse à votre courrier du 23/10/2024, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 06/11/2024, concernant la demande sous rubrique.



### Avis

La CRMS s'est déjà prononcée sur deux versions antérieures du projet, en ses séances du 3/10/2018 et du 19/10/2022:

[https://crms.brussels/sites/default/files/avis/627/BXL22660\\_627\\_Flandre\\_118\\_120\\_1.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/627/BXL22660_627_Flandre_118_120_1.pdf)

[https://crms.brussels/sites/default/files/avis/698/BXL22660\\_698\\_PU\\_Flandre\\_118-120.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/698/BXL22660_698_PU_Flandre_118-120.pdf)

Les dernières modifications concernent essentiellement le programme et l'organisation planifiée des biens, hormis en ce qui concerne la devanture du n° 120, que les plans actualisés prévoient de renouveler : un accès séparé aux logements et au commerce est maintenant prévu dans le plan de la

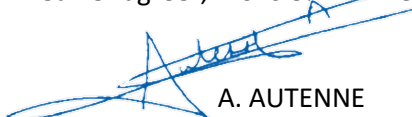
façade au lieu du maintien du sas existant avec double accès, en retrait). Un bandeau de couleur ocre sera ajouté au-dessus de la devanture.

Compte tenu du contexte patrimonial des maisons, la CRMS demande une amélioration significative du dessin de la nouvelle devanture (améliorer la lisibilité de l'entrée des logements, diviser et composer la devanture de manière plus harmonieuse, introduire des allèges...). Elle estime par ailleurs que les façades gagneraient en qualité par une restauration qui respecte la typologie néoclassique du bien (application d'un enduit et peinture /des châssis en couleur claire, remplacement des lucarnes par des menuiseries à double ouvrant, restauration des corniches en bois).


Au sujet des nouveaux gabarits (identiques à ceux proposés précédemment), la CRMS réitère sa position antérieure : le nouveau volume envisagé en façade arrière du n° 120, en mitoyenneté avec la maison classée, est acceptable pour autant qu'il n'induisse pas de modifications de la toiture classée existante (auquel cas le dossier devrait être traité selon la procédure de permis unique).

La Commission rappelle également que les intérieurs doivent être davantage documentés pour permettre une évaluation patrimoniale précise, d'autant plus que les maisons pourraient disposer d'un noyau plus ancien. Dans tous les cas, elle demande de préserver les éléments intérieurs présentant un intérêt patrimonial.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur-Adjoint, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE  
Secrétaire



S. VAN ACKER  
Président

c.c.: [tjacobs@urban.brussels](mailto:tjacobs@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [avis.advises@urban.brussels](mailto:avis.advises@urban.brussels) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels) ; [urb.a.ccueil@brucity.be](mailto:urb.a.ccueil@brucity.be) ; [urb.pu-sv@brucity.be](mailto:urb.pu-sv@brucity.be) ; [celine.robert@brucity.be](mailto:celine.robert@brucity.be)