

**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 24/02/2025

**N/Réf. :** BXL20695\_738\_PUN  
**Gest. :** GM/CC  
**V/Réf. :** 2043-0718/06/2024-244PR  
**Corr DPC:** Caroline Criquillon  
**NOVA :** 04/PFU/1943538  
**Corr DU:** Gilles Vandebrouck  
Julien Doignies

**BRUXELLES. Rue de Flandre, 142**  
(= ensemble classé de deux maisons traditionnelles)  
**PERMIS UNIQUE:** Mettre en conformité des travaux de la zone  
située à l'arrière du bâtiment en lieu et place de la cours  
d'origine ainsi que la restauration de la façade avant et la  
restitution de la devanture du commerce du rez-de-chaussée  
Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 27/01/2025

**Avis conforme de la CRMS**

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 27/01/2025, nous vous communiquons l'avis conforme défavorable émis par notre Assemblée en sa séance du 19/02/2025, concernant la demande sous rubrique.



*L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/06/2005 classe comme ensemble, en totalité, les n°140 et 142 de la rue de Flandre en raison de leur intérêt historique et esthétique.*

**Historique et état du bien**

La demande porte sur une maison traditionnelle dont la construction remonte au XVII<sup>e</sup> siècle et est dénommée « In den Gulden Arent » en raison de l'enseigne sculptée présente sur l'allège du 2<sup>e</sup> étage. La maison a conservé son noyau d'origine, parallèle à la rue, qui pourrait remonter au XVI<sup>e</sup> ou même au XV<sup>e</sup> siècle. Les façades à rue et arrière ont été reconstruites au XVII<sup>e</sup> siècle <sup>1</sup>.

Au rez-de-chaussée, la façade à rue a été modifiée à plusieurs reprises. Sa physionomie actuelle remonte à la transformation du commerce en logement à ce niveau, probablement dans les dernières années du XX<sup>e</sup> siècle ou au tout début des années 2000. L'ensemble des menuiseries de la façade avant est en PVC. La façade arrière est entièrement revêtue d'un cimentage. Les autres volumes anciens du bâtiment – l'achterhuis et l'aile de liaison –, entièrement reconfigurés au XX<sup>e</sup> siècle, n'ont conservé aucune structure ancienne.



@urban.brussels

<sup>1</sup> Pour l'historique détaillé du bien : voir l'état de référence réalisé en 2017 à la demande de la DPC par l'association momentanée APEB - MRAH - N. Gyömörey.

La cave voûtée en berceau, appartenant au bâtiment d'origine, se développe sur la partie avant du bâtiment. A l'intérieur, une partie des structures en bois (poutres, solives, planchers) et en maçonneries (en dehors des parties reconstruites au XVII<sup>e</sup> siècle) sont conservées en dépit de leur dissimulation par des finitions modernes. Quant aux escaliers, aucun ne remonte au-delà du XX<sup>e</sup> siècle. La charpente en chêne d'origine a été partiellement conservée (ferme à deux portiques, pannes), tout comme la charpente de la bâtière perpendiculaire ajoutée au XVII<sup>e</sup> siècle.



*Évolution du bâti – extr. de l'état de référence*

#### Historique du dossier

- 13/04/2015 : procès-verbal dressé par la Ville de Bruxelles constatant que le bien avait fait l'objet d'interventions réalisées en infraction, à savoir la « surhausse de l'annexe arrière ». Dans la situation de droit de 1931 (dernier permis délivré), la cour arrière est en effet non construite, excepté la présence de toilettes.
- 2016-2017 : introduction d'une demande de permis de régularisation et de restauration avec accusé de réception incomplet. Dossier resté sans suite.
- 2019 : mise en demeure par l'administration régionale pour le changement de destination du rez-de-chaussée (de commerce en logement), la création d'une annexe de 14 m<sup>2</sup> sur 3 étages en façade arrière et les modifications architecturales apportées à la façade.
- 17/12/2020 : procès-verbal d'infraction dressé par l'ISA listant les infractions à régulariser, à savoir :
  - . la création d'une annexe d'environ 14m<sup>2</sup> sur 3 étages construite entre 2004 et 2009, sans autorisation et non conforme au RRU en termes de profondeur ;
  - . la modification de l'aspect architectural de la façade : fermeture du sas d'entrée par une porte en PVC à l'alignement, remplacement de la devanture commerciale en bois par un châssis en PVC ne respectant pas les divisions anciennes, suppression du revêtement en marbre du rez-de-chaussée, remplacement des châssis en bois des étages par des châssis en PVC blancs.

#### La demande

La présente demande porte sur la mise en conformité, suite aux constats d'infractions. Le projet prévoit dans ce cadre :

- la régularisation de l'annexe arrière donnant sur le mitoyen de la cour de récréation de l'école maternelle La Clé des Champs et la modification des baies de sa façade pour un apport de lumière supplémentaire ;
  - la restauration des façades, avec en façade avant la restitution de la devanture du commerce du rez-de-chaussée selon l'état de 1931 et le remplacement des châssis en PVC ;
  - la restauration des toitures et leur isolation ;
  - la réaffectation de la maison unifamiliale en un rez-de-chaussée commercial et un logement bifamilial.
- Dans ce cadre, la seule intervention prévue est l'ajout de quelques portes au niveau du rez-de-chaussée.

## Avis

La CRMS émet un **avis conforme défavorable** sur la demande.

En préambule, la CRMS déplore que la demande vise uniquement à régulariser les infractions faites par le passé sans s'inscrire dans une vision globale de valorisation du bien, qui appartient à un ensemble classé dans sa totalité.

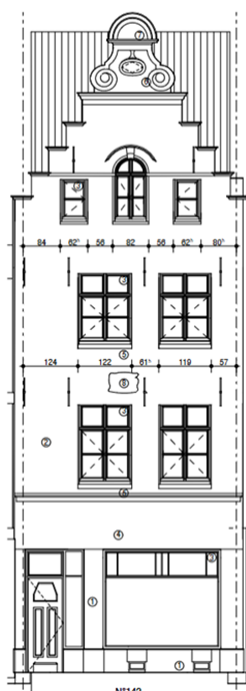
Si le projet comporte de aspects positifs, notamment au niveau de la restauration de la façade et le remplacement des châssis, de manière générale, pour ce qui concerne l'aménagement interne et l'intérieur de l'îlot, le projet n'est pas de nature à valoriser le bien. En effet, pratiquement aucun effort n'est consenti pour davantage documenter, restaurer ou pour mettre en évidence les structures anciennes (hormis la restauration de la charpente, cf. *infra*). Le dossier est en outre fort sommaire au niveau du diagnostic des dégradations, des détails et des descriptions des travaux. Les documents introduits sont sur certains points contradictoires (par exemple, le dossier comprend différentes élévations de la situation projetée de la façade avant, qui montrent différents modèles de châssis).

Concrètement, la CRMS ne peut valider le projet dans son état actuel et demande qu'il soit revu et complété comme suit :

### Façade avant



© KIK-IRPA, Bruxelles,  
A105032, 1906-1914



Façade projetée – extr. du  
dossier de demande

- Il est prévu de dérocher l'entièreté de l'enduit, décrit comme hétérogène en raison de réparations diverses, et de le renouveler à l'aide d'un enduit traditionnel à la chaux avec réfection d'éléments en relief. Avant de procéder à ce dérochage, il convient de vérifier l'adhérence de l'enduit existant et de s'assurer que le dérochage complet est justifié et n'abîmerait pas la maçonnerie ancienne. Le dérochage devrait par ailleurs être mis à profit pour réaliser un suivi et un relevé archéologiques afin de mieux documenter l'évolution historique du bien.

La restitution d'éléments en relief, mentionnée dans l'une des notes d'intention, n'est actuellement étayée par aucune documentation historique mais est juste évoquée comme une éventualité dans l'état de référence. En l'absence d'informations, il convient de se limiter à la restauration des cordons et autres éléments en relief existants. La CRMS suggère par ailleurs de profiter des travaux pour rétablir les trois trous de boulins encore visibles sur les photos d'archives et de les doter de caches en bois en forme de pointes de diamant.

Le rétablissement de la symétrie entre les deux rampants à gradins du fronton est positif (rabotage d'une petite portion du mur mitoyen de droite en vue de rétablir le gradin disparu).

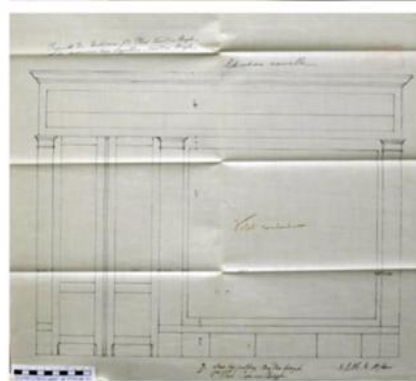
- La restauration des pierres du pignon est positive mais les interventions sont peu détaillées et ne sont pas localisées. La CRMS demande de prendre toutes les précautions pour restaurer les pierres dans les règles de l'art avant de mettre en œuvre la couverture en zinc.

- Le remplacement des châssis en PVC existants par des châssis en bois, reprenant les divisions anciennes est positif. La CRMS note cependant que les documents introduits présentent des contradictions (plan 007 - façade avec châssis sans divisions et oscillo-battants ; plan NEW 12A : châssis à double ouvrant avec divisions) qui doivent être levées. A toutes fins utiles, la CRMS signale que les châssis oscillo-battants ne sont pas autorisés. Les détails d'exécution des nouveaux châssis doivent être soumis pour approbation et leur teinte précisée ; une teinte claire (blanc cassé) semble cohérente avec l'enduit clair de la façade.

- Le remplacement de la devanture commerciale existante et de facture fort médiocre (châssis PVC) est positif. Cependant, la CRMS s'interroge sur la pertinence de revenir à la situation de droit telle qu'elle se présentait en 1931 (dernier permis octroyé pour ce bien). Cette reconstitution s'apparenterait à une forme de pastiche dont la qualité et l'esthétique du résultat final ne sont pas garantis. Le style Art Déco de la devanture introduisait, par ailleurs, à l'époque, une rupture par rapport à la typologie de la façade qu'il n'est pas souhaitable de réitérer. Dès lors, la CRMS préconise de revoir cette proposition et d'étudier une devanture mieux en phase avec la façade historique, réalisée dans des matériaux de qualité et présentant une mise en œuvre particulièrement soignée. A cette fin, elle recommande de se baser sur la situation historique visible sur la photographie de 1906-1914 et le plan de 1905. Il convient également de trouver une solution adéquate, s'intégrant bien dans la nouvelle devanture, pour la gestion de l'accès séparé au commerce et aux étages.



*Extr. de la photo de  
1906-1914 - ©KIK-IRPA,  
Bruxelles, A105032,*



*AVB/TP 47863 (1905). Modifier la vitrine. Élévation existante et projetée de la devanture.*

*Elévation 1905 – AVB TP 47863*

### Toiture

La restauration de la toiture et de la charpente est positive. Pour ce qui concerne la charpente, de très grande valeur historique, un relevé des pathologies doit encore être fourni tout comme la localisation précise des interventions de restauration qui sont nécessaires pour la remettre en état.

En ce qui concerne l'isolation de la toiture, la CRMS questionne la pertinence d'une isolation par l'intérieur qui aurait un impact visuel sur la charpente, porterait atteinte à sa lisibilité et risque d'avoir un impact sur sa bonne conservation. Sans remettre en cause la pertinence d'isoler la toiture, la CRMS demande de revoir la technique d'isolation. Etant donné que, selon les plans, les combles ne sont pas utilisés, une isolation du plancher pourrait être envisagée.

### Façade arrière et cour

La CRMS s'oppose à la régularisation de l'annexe arrière qui a conduit à la construction complète de la cour, ne contribue pas à la valorisation du bien classé, porte atteinte à son habitabilité et n'est donc pas compatible avec la mise en valeur et la bonne conservation du bien sur le long terme. Elle demande dès lors de supprimer cette annexe et de traiter adéquatement la façade arrière de l'annexe de 1905.

## Programme et intérieur

De manière générale, la CRMS regrette que les intérieurs n'aient pas été d'avantage étudiés et que, mise à part de la restauration de la charpente, le projet ne documente pas les éléments historiques intérieurs et ne prévoit aucune intervention pour les valoriser/restaurer. En ce qui concerne l'occupation bifamiliale proposée, elle s'interroge par ailleurs sur sa qualité et signale dans ce cadre :

- la division du logement du 1<sup>er</sup> étage par la circulation commune aux deux logements (il faut passer par les parties communes pour passer d'une partie à l'autre du logement) ;
- l'absence de pièce d'eau au 2<sup>e</sup> étage (à l'exception d'une toilette) ; une seule salle de douche est donc prévue pour l'ensemble du logement bifamilial (au 1<sup>er</sup> étage, contiguë à la cuisine).

La CRMS estime qu'il y a lieu de miser sur un programme de logement plus qualitatif afin de garantir une occupation durable du bien classé, permettant également de valoriser les intérieurs et les éléments à valeur patrimoniale.

Selon la CRMS, la création de deux logements de qualité pourrait être envisagée. Elle observe, dans ce cadre, que l'aménagement de deux logements à part entière dans le bâtiment semble possible en respectant la configuration historique (1 logement dans le corps avant et 1 logement à l'arrière).

Enfin, la CRMS signale que le cahier des charges reste trop peu détaillé et comprend des traitements peu adaptés à ce type de bâti (ex. durcisseur de pierre en façade avant, type de peinture). Elle demande de l'adapter suivant les consignes de la DPC.

Il est par ailleurs également primordial de prévoir un suivi archéologique des travaux par le Département Archéologie de la DPC.

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

G. MEYERROOTS  
Secrétaire adjointe

B. MORITZ  
Vice-Président

c.c. à : [ccriquilion@urban.brussels](mailto:ccriquilion@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)