

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 04/12/2025

N/Réf. : BXL21670_751_PUN
Gest. : GM/IN
V/Réf. : 2043-0678/06/2025-294PR
Corr DPC: Ines NEJI
NOVA : 04/PFU/1988005
Corr DU: Gilles VANDEBROUCK
Julien DOIGNIES

BRUXELLES. Rue de Flandre, 8
(= maison classée en totalité)
PERMIS UNIQUE : Restaurer partiellement et rénover une maison et son « achterhuis », changer l'affectation des étages de logement en extension du commerce, réaliser des travaux structurels intérieurs, couvrir la cour sur deux niveaux avec rehausse partielle de mitoyenneté
Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 13/11/2025

Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 13/11/2025, nous vous communiquons l'avis conforme favorable sous conditions émis par notre Assemblée en sa séance du 26/11/2025, concernant la demande sous rubrique.



© Brugis



Photo CRMS – oct.2023

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 mars 2004 classe comme monument la totalité de l'immeuble sis rue de Flandre 8 à Bruxelles.

Le bien est composé d'une maison avant en style rococo, une cour (actuellement couverte) et une annexe arrière ('achterhuis'). Son imposante façade à rue en style rococo (ou Louis XV), remontant au 3^e quart du XVIII^e S, est entièrement couverte d'un parement en pierre bleue et richement ornementée. La maison avant comprend un magnifique escalier en bois monumental du même style.

Aux étages, elle a préservé des décors qui sont également de très grande qualité (notamment dans les pièces avant des 1^{er} et 2^{ème} étages. Lors de sondages et travaux de démontage récents, la façade arrière d'origine a pu être documentée et des meneaux en pierre ont été dégagés. Il apparaît que cette façade serait plus ancienne que la façade avant.

(NB : pour l'historique détaillé du bien : voir AG du 18/03/2004 et étude historique jointe à la demande).

Historique de la demande

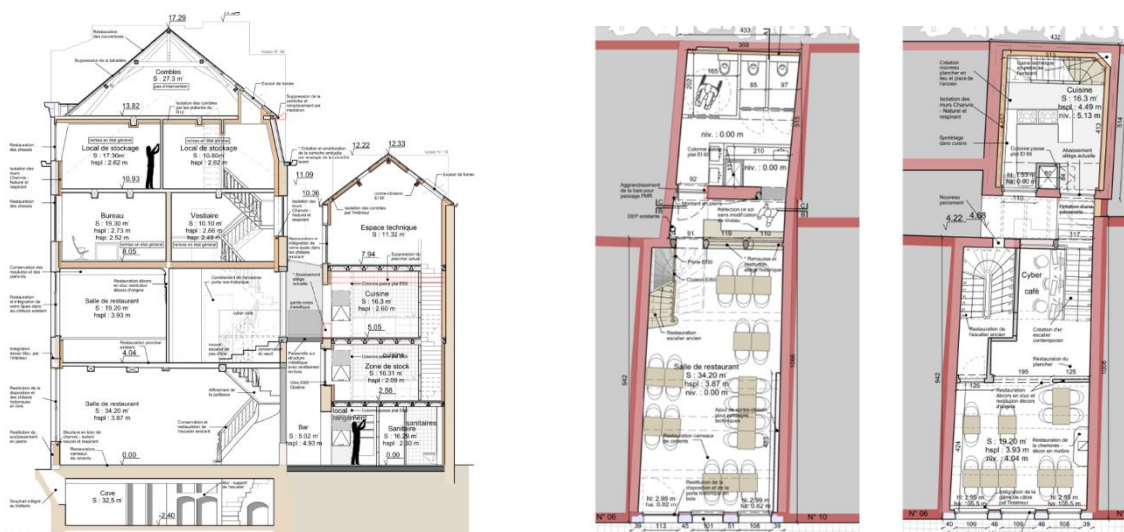
En 2009, le bien avait fait l'objet d'une demande de PU pour le remplacement de l'ensemble des menuiseries des fenêtres des étages de la façade à rue. Cette demande a débouché sur un refus de permis (daté du 16/03/2009) sur base de l'avis conforme défavorable émis par la CRMS en séance du 04/02/2009.

Par la suite, le bien a fait l'objet d'études préalables ainsi que d'une campagne de démontage des éléments sans valeur patrimoniale pour affiner la connaissance du bâti. Ces travaux, dispensés de l'avis CRMS, ont fait l'objet d'un permis (PU daté du 14/05/2021). Il s'agissait notamment du démontage des décors récents de la salle de restaurant, des installations techniques et sanitaires obsolètes, des contre-cloisons et faux plafonds récents, du bardage et de l'isolation de la façade arrière. Plusieurs visites ont eu lieu dans ce cadre en présence de la DPC.

En 2023, la CRMS a émis un avis conforme favorable sous conditions sur une demande pour la restauration, la réaffectation et la transformation de la totalité du bien (bâtiment principal, cour et annexe arrière) ¹. La procédure pour obtenir ce permis a cependant été interrompue à la demande du maître de l'ouvrage.

La demande

La présente demande d'avis concerne une nouvelle demande de permis unique pour la réaffectation, la restauration et la rénovation de la maison et de son « achterhuis ». Le programme propose de maintenir le restaurant au rez-de-chaussée et de réaffecter les étages, actuellement destinés à du logement, pour y étendre la fonction horeca (salle de restaurant au +1 et fonctions logistiques au +2 et dans les combles) ou pour y installer un logement de fonction. Outre la restauration/rénovation proprement dite de la maison, les principales interventions prévues par le présent projet sont notamment la restitution du rez-de-chaussée, des façades avant et arrière de la maison principale, l'intégration d'un escalier et d'une passerelle au +1 pour relier la maison avant à la maison arrière ainsi que la couverture de la cour par une verrière située entre le 1^{er} et le 2^e étage.



Projet : coupe et plans du rez et +1 (extr. du dossier de demande)

Avis

Globalement, la CRMS se réjouit du fait que le bien, inoccupé depuis plusieurs années, sera restauré et réaffecté. Comme indiqué dans l'arrêté de classement, il s'agit en effet d'un témoin *remarquable par son authenticité, le traitement de sa façade, la qualité du parement en pierre bleue et la finesse de son décor tant extérieur qu'intérieur qui constitue un exemple rare d'architecture privée de style Louis XV en région bruxelloise.*

¹ https://crms.brussels/sites/default/files/avis/715/BXL21670_715_PUN_Flandre_8.pdf

La CRMS constate que le nouveau projet répond sur certains points à son avis précédent, notamment par la suppression du nouvel escalier qui était prévu dans la pièce avant de la maison à rue, par l'ajout d'un escalier dans la maison arrière et par un nouveau traitement de la façade arrière. En revanche, le programme est quasiment inchangé tout en proposant une alternative pour la distribution intérieure de l'établissement Horeca.

La CRMS émet l'avis conforme favorable sur le projet moyennant une série de conditions nécessitant des modifications substantielles au projet, notamment pour ce qui concerne la distribution intérieure et le traitement des façades arrière et de la cour. En ce qui concerne les autres conditions, celles-ci correspondent, en grande partie, à celles formulées à l'occasion de l'avis rendu par la CRMS en 2023 sur le projet précédent.

Programme

Le programme proposé est fort semblable à celui du projet précédent, mis à part un accès plus limité du public aux étages. Cependant, en ce qui concerne l'affectation des étages supérieurs de la maison avant (+2, +3, combles) les documents introduits se contredisent : certains mentionnent des activités logistiques (stockage, bureau, vestiaires...), d'autres un aménagement en logement de service.

À l'occasion du nouveau projet et malgré les réserves formulées dans son avis précédent, la CRMS souscrit désormais à la proposition d'affecter l'ensemble de l'immeuble à l'Horeca. Compte tenu de l'évolution du projet, la Commission estime en effet que l'aménagement d'un logement indépendant aux étages risque d'être plus impactant pour la maison classée que le programme proposé par la présente demande. Un tel aménagement impliquerait notamment la création d'un accès séparé, des mesures pour se conformer aux normes SIAMU, ainsi que le cloisonnement du rez-de-chaussée, difficilement compatible avec la restitution du rez-de-chaussée de la façade avant et la valorisation de l'escalier monumental du XVIII^e siècle.

La CRMS souscrit dès lors à la réaffectation des étages en Horeca à condition de prévoir des fonctions valorisantes dans les pièces principales (par ex. un séjour d'un logement de fonction, un bureau, etc. au lieu d'espaces de stockage). Les plans devront être adaptés en ce sens et les contradictions concernant le programme doivent être levées.

Distribution et traitement de la cour et des façades sur cour

Le nouveau projet supprime l'escalier qui était proposé dans le projet précédent pour relier le rez-de-chaussée au 1^{er} étage. Dans le projet actuel, la distribution intérieure se ferait au moyen de l'escalier historique restauré, un nouvel escalier en pas d'ânes au +1 donnant accès à une passerelle reliant les maisons avant et arrière ainsi qu'un nouvel escalier distribuant les étages de l'« achterhuis » (à partir du +1). La cour serait par ailleurs couverte d'une verrière, fermée par une paroi vitrée verticale sur le mitoyen de gauche.

La Commission se réjouit que l'escalier historique sera mieux mis en valeur et ne sera plus « doublé » par un escalier contemporain qui aurait compromis la lisibilité de l'espace du rez-de-chaussée et les baies de la façade arrière. Elle approuve également l'implantation du nouvel escalier dans la maison arrière. Toutefois, elle estime que les interventions sur la cour et les façades arrière restent trop impactantes et valorisent trop peu la séquence historique d'une maison à rue et son « achterhuis », séparés par une cour. L'encombrement de la cour par une passerelle et son recouvrement par une verrière nuiraient à la perception globale de la cour et des façades arrière tout en réduisant l'apport de lumière naturelle aux niveaux inférieurs.

La nouvelle passerelle s'accompagnerait en outre d'une série d'interventions sur le bâti ancien, à savoir

- la suppression de l'imposte historique d'une baie du 1^{er} étage de la façade arrière (NB : cette imposte est dessinée sur certains documents mais son maintien n'est pas compatible avec le passage);
- la suppression de l'allège d'une baie du 1^{er} étage de l'annexe.

La CRMS demande de revoir cette partie du projet et de réexaminer la distribution intérieure en supprimant la nouvelle passerelle et l'escalier en pas d'âne et en préservant davantage la lisibilité de la cour et des façades arrière. Elle réitère dans ce cadre également sa position sur le fait que la verrière qui couvrira la cour ne peut pas dépasser le rez-de-chaussée et demande de rester sous les appuis des fenêtres du 1^{er} étage du bâtiment principal et de l'annexe. Cela limiterait la verrière à un élément horizontal, sans nécessiter une paroi verticale, comme dans le projet actuel. La CRMS est consciente que ces conditions impliquent une révision du fonctionnement de l'Horeca. Dans ce cadre, le prolongement du nouvel escalier de la maison arrière jusqu'au rez-de-chaussée, ou la piste de revenir à une disposition similaire au plan Bastendorf de 1821 (un couloir à gauche de la cour permettant de dégager les deux fenêtres hautes du rez-de-chaussée de la façade arrière de la maison à rue) méritent d'être examinés.

Restauration / réaménagement des intérieurs historiques

La CRMS se réjouit des propositions pour restaurer les intérieurs historiques en préservant les éléments et décors d'origine (escalier XVIII^e, décors en stuc du +1, etc.). Elle demande cependant d'affiner certains aspects de ce volet du dossier :

- **L'étude stratigraphique doit être étendue à l'ensemble des finitions de la cage d'escalier et des pièces principales du 1^{er} étage** : les résultats devront être pris en compte dans le projet de restauration et feront l'objet de propositions et d'essais préalables à soumettre à l'approbation de la DPC ;
- **La finition des murs intérieurs doit être précisée.** De manière générale, il convient de recourir à une finition traditionnelle (plafonnage). Le placement de contre-cloisons ne peut être admis qu'à certains endroits ponctuels où cela n'impactera pas les intérieurs historiques (par ex. dans la maison arrière et éventuellement sur le mitoyen de droite de la pièce avant au rez-de-chaussée de la maison principale). Une proposition précise et détaillée devra être soumise à l'approbation de la DPC.
- En ce qui concerne les deux baies de porte au 1^{er} étage (depuis la cage d'escalier) qui sont d'origine :
 - o **la CRMS ne souscrit pas à la proposition de condamner la baie qui donne dans la pièce arrière ni sa porte.**
 - o la baie qui donne dans la pièce avant, dont le décor XVIII^e est quasi complet, est, quant à elle maintenue et la porte récente remplacée par une porte reprenant le modèle des portes historiques du +2. **La CRMS approuve cette proposition.** Les détails doivent être soumis à la DPC pour approbation, tout comme les détails de la restauration et restitution partielle de la cloison moulurée entre les deux pièces.
- Toutes les mesures doivent être prises pour préserver soigneusement le décor peint (faux lambris) de la pièce avant du 2^e étage: soit il sera restauré et intégré dans les décors de la pièce, soit soigneusement protégé par un papier japonais avant la remise en peinture. **La CRMS recommande la réalisation d'une étude stratigraphique complète de cette pièce.** Elle rappelle également sa demande de prévoir pour cette pièce une fonction valorisante permettant de conserver sa lisibilité et tous les éléments patrimoniaux.
- Différentes interventions sont prévues pour améliorer la performance énergétique de l'immeuble. De manière générale, **la CRMS réitère sa demande de réaliser une étude hygrothermique globale du bien afin de pouvoir évaluer l'impact des différentes interventions d'isolation sur l'hygiène du bâti.** En ce qui concerne le placement d'une isolation et de contre-cloisons aux étages de la maison principale, la CRMS demande d'y renoncer dans les pièces à rue du +1 et +2 qui ont préservé toute leur cohérence (qualités spatiales, ensemble des décors...). Au +3, ce type d'intervention pourrait être admis pour autant que l'étude hygrométrique confirme



que c'est opportun et sans impact négatif sur l'hygiène du bâti. Pour ce qui concerne l'isolation des combles, le projet actuel propose une isolation par les plafonds du R+2 ; les combles n'étant pas occupés, la CRMS réitère sa recommandation de procéder plutôt à une isolation du plancher.

Restauration des façades et toitures

- La CRMS se réjouit de la restauration des façades, y compris de la plupart des menuiseries anciennes. Elle accepte l'intégration d'un vitrage plus performant dans les châssis du +1 pour autant que l'étude hygrothermique globale du bien ne soulève pas de problème d'hygiène du bâti. Les détails de l'intégration de ce vitrage doivent être soumis à la DPC (à noter qu'un mastic traditionnel à l'huile de lin, comme proposé, ne convient pas à ce type de vitrage). Un bordereau détaillant les interventions de restauration par châssis doit être fourni. Si le décapage des châssis à restaurer révèle des traces de petit-bois, la CRMS propose de restituer ces éléments, plutôt que de restaurer les petits-fers existants.
- L'étude stratigraphique de l'extérieur se limite aux châssis. La CRMS demande de l'étendre aux boiseries des corniches, aux ancrs et à l'éventuelle finition de l'enduit en façade arrière. Les teintes seront déterminées sur base des résultats de cette étude et seront soumises à la DPC pour approbation sur base d'échantillons *in situ*.

Façade avant

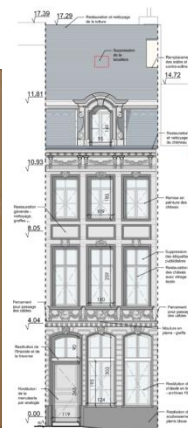
- La CRMS réaffirme son accord sur la restitution du rez-de-chaussée de la façade avant selon l'état visible sur une photo de 1910 et sur l'élévation de la situation existante jointe à une demande de permis de 1935 est positive. Elle préconise de restituer également le soupirail visible sur ces documents.
- Le nouveau soubassement devrait être réalisé en pierres bleues massives (et non pas en plaques de pierres) : les détails d'exécution précisant la mouluration des pierres seront soumis à l'approbation de la DPC, tout comme les détails d'exécution des nouvelles menuiseries.
- L'imposte de la lucarne de la façade avant, actuellement pourvue d'une plaque opaque, devra retrouver un vitrage clair.
- La CRMS préconise le maintien d'une tabatière en toiture, utile à l'entretien du chéneau et à la ventilation naturelle des combles



©KIKIRPA (1910)



permis de bâtir 1935- extr. de l'étude hist. jointe à la demande -



Façade projetée – extr. du dossier de demande

Façade arrière de la maison avant

- En relation avec la demande formulée ci-dessus de revoir le traitement de la cour (supprimer la passerelle et placer la verrière à un niveau plus bas), la Commission demande de mettre davantage en valeur la façade arrière de la maison avant. Elle encourage la restitution des baies monumentales du rez-de-chaussée telle que proposée. En ce qui concerne les châssis de ces baies, le dossier présente cependant une incohérence : le carnet de détail fournit les dessins des nouveaux châssis, tandis que sur l'élévation, seules les impostes sont représentées. La CRMS demande de clarifier ce point et préconise la restitution complète de ces châssis.

- Suite à l'avis précédent, le projet propose un nouveau traitement pour la travée de droite (travée de l'escalier) : les baies existantes, résultant vraisemblablement de différentes campagnes de transformation, seraient systématiquement fermées au profit de 3 nouvelles baies contemporaines de type « meurtrières ». Si cette proposition répond à la demande de la CRMS de maintenir un éclairage naturel dans la cage d'escalier, la typologie des meurtrières n'est pas compatible avec celle de la façade historique. La proposition ne tient par ailleurs pas compte du fait que certaines baies existantes pourraient être contemporaines à la création de l'escalier. **La CRMS demande dès lors d'étudier une proposition s'intégrant mieux dans la typologie de la façade et de poursuivre les recherches archéologiques durant le chantier.** Elle rappelle en outre la nécessité de préserver l'ensemble des châssis historiques, y compris l'imposte du châssis situé à gauche au premier étage, représentée sur l'élévation mais appelée à disparaître pour permettre l'aménagement du passage vers la passerelle. (cf. supra).



Façade arrière de la maison avant : sit.ex. et projetée (Extr. du dossier de demande)

- La CRMS n'ayant pas souscrit à la proposition du projet précédent de laisser visibles certaines traces archéologiques (pierres naturelles, vestiges des anciennes baies à croisillon), le projet actuel prévoit de réenduire complètement la façade. La Commission approuve cette proposition tout en insistant sur un suivi archéologique pour documenter en détail la façade avant l'application du nouvel enduit.

Façade achterhuis

- La façade est actuellement chaulée. Il convient de maintenir cette finition plutôt que d'enduire cette façade comme le propose la demande.
- Les nouveaux châssis au +1 doivent être des châssis EI60 (cuisine). La CRMS signale que le dessin proposé pour ces châssis ne semble pas compatible avec cette exigence. Il est nécessaire de les revoir ou de placer un contre-châssis. Les détails devront être soumis pour approbation à la DPC.

Techniques

La demande comprend le renouvellement complet des installations techniques, mais ce volet du dossier reste trop peu détaillé, comme la CRMS l'avait déjà signalé dans son avis précédent. **Il est indispensable d'élaborer un dossier technique complet, documentant clairement l'intégration des techniques (cheminée de hotte, cheminée de chaudière, cheminée et conduits de ventilation, groupes de ventilation, etc...) et exigences du SIAMU, en minimisant leur impact sur le patrimoine.** La CRMS demande de soumettre à la DPC un tel dossier, qui en évaluera le suivi nécessaire.

Enfin, des fouilles et recherches archéologiques doivent pouvoir s'organiser durant le chantier. A cet effet, une clause spécifique devra être incluse dans le permis.

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


G. MEY-FROOTS
Secrétaire-adjointe


S. VAN ACKER
Président

c.c. à: ineji@urban.brussels ; ivandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be