



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

Ville de Bruxelles
Département Urbanisme
Section Autorisations
Madame Vanessa Mosquera
Directrice
Rue des Halles, 4
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 18/12/2023

N/Réf. : BXL22499_718_PU
Gest. : TS/XX
V/Réf. : N757/2023
Corr: VAN ASCH Wendy
NOVA : 04/XFD/1910296

BRUXELLES. Rue Neuve, 31-33
(= zone de protection du Passage du Nord, Place De Brouckère et de la Maison Traditionnelle, Rue Neuve 39/Inventaire)
PERMIS D'URBANISME: transformer et diviser le bien en 3 unités : 1 commerce et 2 logements (1 app. 2 ch. et 1 app. 3 ch.) et ajouter un niveau sur le bâtiment à rue
Demande de la Commune du 30/11/2023, reçue le 4/12/2023

Avis de la CRMS

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 30/11/2023, reçu le 04/12/2023, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 13/12/2023, concernant la demande sous rubrique.



Contexte patrimonial (© BruGIS)



Façade avant (© Inventaire du patrimoine architectural)



Situation projetée (documents extraits du dossier de demande)

Contexte patrimonial

Le bien concerné par la demande se situe dans la zone de protection du Passage du Nord et de la maison traditionnelle sise rue Neuve n°39. Il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural¹. Il s'agit d'une maison néoclassique édifée en 1852, comportant trois niveaux principaux et un niveau sous toiture. Le bel étage est souligné par un cordon d'appuis, et par un entablement surmontant la baie centrale. Le rez-de-chaussée a été transformé pour le commerce dès 1859. La façade présente un bon

¹ Voir la notice sur l' – [Inventaire du patrimoine architectural \(heritage.brussels\)](https://heritage.brussels)

état de conservation générale ; les fenêtres sont ornées de garde-corps ouvragés. En fond de parcelle se trouve une annexe ancienne, intégrée depuis au volume commercial qui couvre toute la parcelle.

Historique de la demande

La CRMS a été interrogée en sa séance du 8 juillet 2015 sur une demande de permis portant sur la transformation de la devanture commerciale du rez-de-chaussée². Le projet visait à remplacer les menuiseries existantes par des châssis en aluminium de teinte gris foncé, entourer la vitrine de plaques de pierre bleue mate, et installer un volet roulant métallique. La Commission préconisait que la façade soit intégralement repeinte en blanc dans le respect de sa typologie néoclassique, et que les nouveaux châssis soient exécutés en bois.

Analyse de la demande

La demande actuelle porte sur la division de l'immeuble en trois unités : un commerce occupant le rez-de-chaussée et le premier étage, un appartement de deux chambres au deuxième étage, et un duplex de trois chambres aux troisième et quatrième étages.

Ce nouveau programme implique des transformations lourdes : il est prévu de rehausser le bâtiment d'un niveau, d'agrandir la vitrine du rez-de-chaussée commercial jusqu'au premier étage (en supprimant la façade du bel étage), d'y placer de nouveaux châssis en aluminium noir et un tour en pierre de France, d'agrandir les baies du deuxième étage en supprimant leurs allèges, d'agrandir verticalement les baies du troisième étage, de démolir la corniche historique, de créer une nouvelle toiture mansardée ponctuée de trois lucarnes, de reconfigurer les circulations intérieures et les volumes existants du bâtiment.



*Situation de droit (document extrait du dossier de demande ; annoté par le secrétariat de la CRMS).
Zones surlignées en rouge = démolition.*



Situation projetée en façade avant (document extrait du dossier de demande ; annoté par le secrétariat de la CRMS).

Avis

La Commission estime que sous plusieurs aspects le projet introduit est particulièrement mutilant et interventionniste, à la fois pour les façades mais aussi pour la structure interne de l'immeuble et de son annexe, entièrement reconfigurés. La CRMS est favorable à la création de logements aux étages supérieurs du bâtiment, mais pas dans de telles conditions.

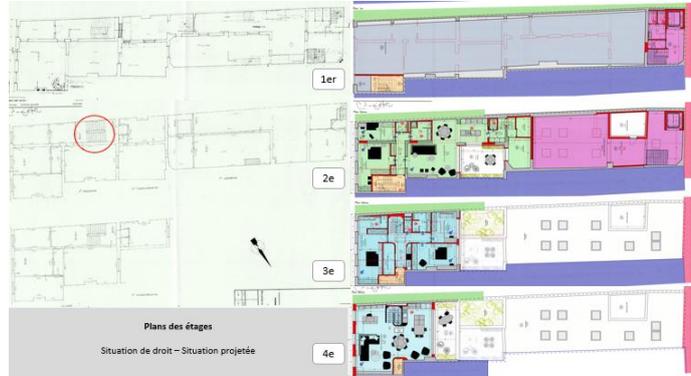
La Commission s'oppose fermement aux démolitions et agrandissements prévus en façade avant, qui reviendraient à totalement recomposer cette maison néoclassique, en niant sa matérialité et son

² Voir l'avis en ligne sur le site de la CRMS : [Avis 2015 / séance 573 \(crms.brussels\)](http://www.crms.brussels)

historicité. Une telle intervention serait d'autant plus dommageable que le bien concerné par la demande, outre qu'il compte parmi les derniers témoins néoclassiques de la rue, est particulièrement visible depuis le débouché du Passage du Nord classé. Il assure la transition visuelle vers le front bâti néoclassique de la rue Neuve et constitue un élément clé de son paysage urbain dans une enfilade qui a pu conserver une forme de cohérence malgré la pression commerciale.



Situation du bien à proximité immédiate du Passage du Nord (© Google Streetview)



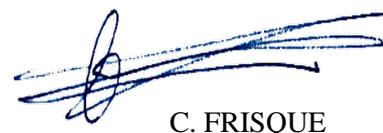
*Situation de droit et situation projetée.
(Documents extraits du dossier de demande)*

Si la situation de droit des étages correspond encore à la réalité d'aujourd'hui, la CRMS invite par ailleurs à exploiter la structure existante pour y développer les unités de logement projetées, notamment en exploitant l'escalier d'origine du bâtiment et sa volumétrie typique des maisons bruxelloises.

La Commission demande que le projet soit revu dans le respect des façades et de la structure interne du bâtiment. Elle préconise également qu'un relevé photographique de l'intérieur du bien soit dressé, et que les éléments historiques encore en place soient conservés. Elle juge qu'une visite serait particulièrement nécessaire pour apprécier l'état de conservation intérieur, aux étages.

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


A. AUTENNE
Secrétaire


C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. : tjacobs@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ; opp.patrimoine@brucity.be ; crms@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; urb.accueil@brucity.be ; urb.pu-sv@brucity.be ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; wendy.vanasch@brucity.be