



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

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

V/Réf. : F1340/2018 (corr. : Didier Quoistiaux)

N/Réf. : AA/JMB/BXL22153\_642\_Finistère\_22\_24

Bruxelles, le 30 -08- 2019

Annexe : 1 dossier

**Objet : BRUXELLES. Rue du Finistère, 22-24.**

Demande de permis d'urbanisme portant sur la transformation avec modification de volume de deux immeubles en un immeuble à 3 appartements avec rez-de-chaussée commercial.

**Avis de la CRMS**

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 8/07/2019, reçu le 9/07/2019, nous vous communiquons *l'avis défavorable émis* par notre Assemblée en sa séance du 21/08/2019.

Étendue de la protection

Les deux biens concernés par la demande sont situés dans la zone de protection de la Taverne « l'Espérance » située rue du Finistère 1 et jouxtent l'église Notre-Dame du Finistère classée comme monument. Le n° 22 est repris à l'Inventaire du patrimoine architectural de la Région bruxelloise.

Historique et description du bien

Les deux biens concernés par la demande sont implantés dans une petite rue à caractère historique, qui rejoint la rue Neuve et le boulevard Anspach via le boulevard Adolphe Max. La rue du Finistère représente la transition entre l'urbanisme d'inspiration haussmannienne des boulevards centraux et la rue Neuve, artère qui fut percée au XVII<sup>ème</sup> siècle. Le n° 22 est une petite maison accolée au bas-côté de l'église et qui pourrait dater comme elle du XVIII<sup>ème</sup> siècle, ce que laisseraient supposer les parties apparentes de la charpente ainsi qu'une poutre ancienne sur consoles ; elle est composée d'un rez-de-chaussée et d'un étage sous bâtière de tuiles munie d'une lucarne. Le n° 24 est un immeuble composé d'un rez-de-chaussée et de trois étages sous une toiture plate, dans une expression stylistique d'inspiration néo-classique. Les deux rez-de-chaussée commerciaux sont occupés par une pharmacie depuis la réunion des deux immeubles en 2009. Signalons la présence d'une grande coquille Saint-Jacques au-dessus de la porte d'entrée du n° 24. L'état général des immeubles est vétuste ; il y a des fissures apparentes en façades, les planchers existants semblent sous-dimensionnés et il y a des problèmes d'étanchéité notamment en toitures et en caves (selon la note explicative qui accompagne l'actuelle demande). Les étages sont inoccupés et non exploités.

Historique de la demande

La CRMS avait analysé en décembre 2009 (AVL/CC/BXL-2.2153/s.468) une demande concernant la régularisation de la réunion des deux biens par le percement de trois ouvertures dans le mitoyen, dont le rez-de-chaussée commercial, le changement d'affectation du n° 22 de bar en pharmacie, la remise en peinture de la façade du n° 22 et le remplacement des châssis et porte en bois par de nouveaux éléments

1/3

en PVC. Elle ne s'était pas exprimé en faveur des régularisations demandées car elle considérait le contexte patrimonial comme étant exceptionnel et les travaux à régulariser insuffisamment qualitatifs.

### Analyse de la demande

La présente demande propose une « re-modélisation complète et uniforme de l'immeuble dans le respect du contexte environnant » (extrait de la note explicative qui accompagne le dossier) afin d'y aménager trois logements et unifier les deux rez-de-chaussée. Il s'agit plus précisément :

- De la rehausse du n° 22 de deux niveaux rejoignant ainsi le gabarit de l'immeuble haussmannien n° 20 (à gauche) ; à l'arrière l'extension s'effectue dans le prolongement de la façade arrière du n° 24. Il est précisé que la cour intérieure en fond de parcelle délimitée par la façade arrière du projet et le mur de l'église du Finistère et ses vitraux, reste intacte.
- De l'ajout, au-dessus des n°s 22 et 24, d'un niveau supplémentaire saillant de ton noir à toiture plate et végétalisée. Ce nouveau volume au dernier étage s'accroche au pignon voisin le plus haut et son retrait par rapport au voisin le plus bas est matérialisé par une terrasse accessible délimitée par des murs végétaux.
- De la transformation radicale des rez-de-chaussée, unifiant visuellement les deux rez commerciaux, impliquant la disparition de la porte d'entrée du n° 22, la réalisation d'une double porte vitrée automatique et d'un accès séparé pour les étages au n° 24. Toutes les nouvelles menuiseries sont prévues en aluminium.
- Du remplacement des châssis en bois de ton blanc par de nouveaux châssis en bois de ton noir au n° 22.
- De l'enduisage des deux façades avec un crépi lisse de ton blanc afin d'unifier les deux entités.
- De l'ajout d'une grande enseigne de ton noir qui se développe sur les deux façades, intégrant la coquille Saint-Jacques qui est déplacée et serait restaurée.

### Avis

La CRMS défend le principe du respect du parcellaire et du maintien des hiérarchies et des gabarits historiques.

À cet égard, la CRMS n'est pas favorable à la réunion visuelle des deux entités. Elle insiste également sur le maintien d'un accès séparé pour les étages.

Elle ne peut soutenir le parti d'élever la façade du n° 24, particulièrement bas, en effet, car issue de la même phase de construction que l'église. Outre le fait de cacher une fenêtre de l'église classée, le projet annihile cette « fenêtre », ou « dent creuse », qui doit être considérée comme le résultat et le témoin de l'histoire bâtie de cette voirie ancienne.

Le projet provoque une perte de cohérence avec les autres immeubles de deux niveaux, dont plusieurs sont liés à la phase de construction de l'église dans la rue du Finistère et la rue du Pont Neuf. La saillie du niveau en toiture noire altère l'alignement caractéristique de ces artères. La perte du couronnement avec corniche, caractéristique lui aussi des différents immeubles de ce quartier, perturbe également l'homogénéité d'un bâti diversifié. Enfin, un renversement des hiérarchies s'opère -l'édifice le plus ancien devient plus élevé que son voisin (n°24) postérieur- au détriment des traces successives et de la complexité urbaine des phases d'urbanisation qui donne de l'épaisseur au paysage urbain.

Cette perte de cohérence à l'échelle de la rue et de la lecture des phases historiques est dommageable tant pour l'église, dont le n° 22 est probablement contemporain, que pour l'immeuble accueillant la Taverne l'Espérance.

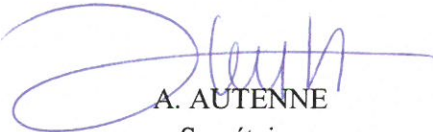
Le dossier ne contient aucun détail quant au déplacement et à la restauration de la coquille Saint-Jacques, or il s'agit très probablement d'un élément historique important qu'il conviendrait d'appréhender de manière plus approfondie et précautionneuse.



© google maps

En raison des nombreuses implications patrimoniales précisées ci-dessus, la CRMS n'est pas favorable à la présente demande et demande de réétudier le projet en tenant compte de ses remarques.

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

*p/o*  
  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
C. FRISQUE  
Président

c.c. BUP-DPC : S. Valcke, H. Lelièvre et M. Muret ; BUP-DU : B. Annegarn ;  
Commune : [commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) ;  
Cellule Patrimoine historique : [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)