



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

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

V/Réf. : 04/XFD/1801558 / N1031/2021 (corr.: K. Deluca )  
N/Réf. : AA/ BXL21411\_691\_PU\_Finistère5-7\_Neuve-70-72  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 03/06/2022

**Objet : Bruxelles. Rue du Finistère 5-7 Rue Neuve / 70-72**

Demande de permis d'urbanisme portant sur : transformer et rénover l'ensemble des biens situé aux angles des rues Neuve, du Finistère et du Colombier; démolir les étages (du 3ème au 5ème) du bâtiment en intérieur d'îlot, renforcer les structures existantes, démolir/reconstruire les toitures ; aménager 4 logements et créer un local technique en toiture ; et transformer et rénover l'ensemble des façades (nouvelles baies au 1er étage et redéfinir les vitrines du rez-de-chaussée)

**Avis de la CRMS**

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande du 25/05/2022, nous vous communiquons *l'avis défavorable* formulé par notre Assemblée en sa séance du 01/06/2022.

**Étendue de la protection**



Les biens sont compris dans la zone de protection de la Taverne-hôtel Espérance classée depuis le 6 mars 2008 et les biens sont inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural de la région de Bruxelles Capitale ([https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles\\_Pentagone/Rue\\_Neuve/70/33736](https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles_Pentagone/Rue_Neuve/70/33736)) et bénéficient des notices suivantes :

*À l'angle de la rue du Finistère, ensemble formé d'une petite maison d'angle du début du XIXe siècle, très transformée, et d'une construction traditionnelle du XVIIe siècle donnant rue du Finistère. Cette dernière présente sept travées inégales, deux niveaux et un toit mansardé remplaçant une bâtière.*

*Construction probablement en briques et grès, actuellement enduite et peinte, renforcée d'ancres en fleur de lys; fenêtres rectangulaires sur appui saillant adaptées au XIXe siècle; rez-de-chaussée en partie modifié pour le commerce.*



Photo extraite de la notice d'inventaire et photo actuelle

À l'angle de la rue du Colombier, maison du premier quart du XIX<sup>e</sup> siècle sous toiture à croupe et couverte de tuiles noires. Trois niveaux et trois travées sur une. Façades cimentées et à faux joints. Fenêtres rectangulaires à appui saillant. Frise de trous de boulin, corniche de bois sur modillons. Au rez-de-chaussée, vers la rue du Finistère, devanture en bois de 1926. À droite de la travée de la rue du Colombier, une annexe basse percée d'une porte cochère surbaissée, aujourd'hui murée, que surmonte une grande lucarne du début du XX<sup>e</sup> siècle.



Photos extraites de la notice d'inventaire et photos actuelles

### **Historique et description du bien**

Le dossier est assorti d'un bref descriptif historique qui se limite à fixer quelques jalons auxquels sont annexés des documents d'archives

- 1860 – origine
- 1914 – permis dont construction 5 étages intérieur ilot
- 1945 – remplacement structure bois intérieur ilot en structure béton (ateliers pâtisserie)
- 1999 – permis :
  - ✓ commerce : sous-sol + rez + 1<sup>er</sup> étage :
  - ✓ duplex : 1<sup>er</sup> & 2<sup>ème</sup> angle Finistère / colombier à jamais réalisé
  - ✓ 3 logements : 2<sup>ème</sup> 3<sup>ème</sup> 4<sup>ème</sup> 5<sup>ème</sup> à jamais réalisé
- Aujourd'hui : commerce au rez, étages abandonnés / état sanitaire préoccupant

### **Historique de la demande**

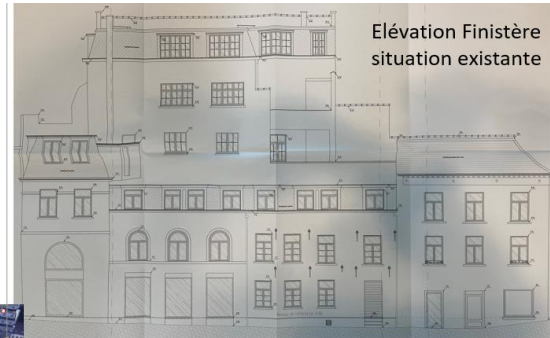
Le dernier avis de la CRMS sur ce dossier remonte au permis de 1999, dont les logements n'ont jamais été réalisés.

### **Analyse de la demande**

La demande vise à transformer et rénover l'ensemble des biens, à démolir les étages (du 3<sup>ème</sup> au 5<sup>ème</sup>) du bâtiment en intérieur d'ilot, à renforcer les structures existantes, à démolir/reconstruire les toitures, à aménager 4 logements et créer un local technique en toiture ; et à transformer et rénover l'ensemble des façades avec la création de nouvelles baies au 1<sup>er</sup> étage et de nouvelles vitrines au rez-de-chaussée.

### **Avis**

La CRMS souscrit au programme et se réjouit que des logements puissent enfin occuper les étages de l'ensemble. Elle accepte le principe d'une démolition de la haute 'excroissance' en intérieur d'ilot qui daterait de 1914 car ce volume est effectivement peu équilibré dans la typologie de l'ensemble et peu propice à la viabilité du logement.



Elévation Finistère  
situation existante



Elévation Finistère  
situation projetée

Existant et projeté rue du Finistère : extrait du dossier

Par contre, la CRMS juge le reste du projet beaucoup trop interventionniste et destructeur pour le patrimoine alors qu'il y a un ensemble patrimonial d'intérêt historique, typologique, architectural mais aussi urbanistique qui, malgré des modifications, a conservé pas mal de ses caractéristiques et constitue un témoin néoclassique rare et bien conservé des grands remaniements urbanistiques et typologiques du milieu du XIXe siècle dans le quartier. Il est aussi représentatif de la transition entre la ville ancienne et la ville haussmannienne, dont la création des boulevards centraux (1867-1871).

La motivation prétend revenir à une situation plus cohérente d'un point de vue historique. Mais dans les faits, le projet est très lourd et peu sensible au patrimoine. Il fera disparaître plusieurs éléments et dispositifs d'époque ou en accord avec celle-ci (ex : le bâtiment sur l'angle a conservé plusieurs de ses éléments d'origine – notamment les châssis en bois, et semble encore cohérent à l'intérieur) et concourra à banaliser et à uniformiser l'ensemble : proportions des baies uniformisées, nouveaux châssis en alu, zinc partout en toiture, disparitions des lucarnes, remplacement des corniches... Le dossier présenté est d'ailleurs très sommaire au niveau historique, de la connaissance du bâti et de l'évaluation patrimoniale. Il ne documente pas les éléments de valeur, notamment ceux éventuellement encore présents dans les intérieurs (bâtiment d'angle rue colombier par exemple). La CRMS n'est pas du tout favorable à cette approche.

Elévation Colombier  
situation existante

Elévation Colombier  
situation projetée

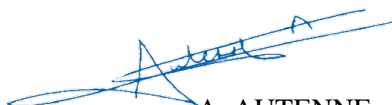


Existant et projeté rue du Colombier : extrait du dossier

Elle recommande de revoir profondément le projet, en se basant sur une connaissance plus approfondie et fine du bien, tant sur le plan historique que matériel, assortie d'une visite pour les personnes en charge d'instruire le permis. Fondé sur une meilleure connaissance du bien, le projet devrait alors adopter une approche plus respectueuse du bien et de ses caractéristiques intrinsèques, y compris du petit patrimoine et des éléments qui participent à la diversité dans l'unité de l'ensemble.

Dans l'état des connaissances, la CRMS invite d'ores et déjà à un plus grand respect des proportions des ouvertures existantes et/ou originelles (à étudier), des divisions de châssis (en bois), des seuils de fenêtre, ... Elle plaide aussi pour la conservation/rénovation des corniches existantes, le maintien des lucarnes actuelles et/ou la réalisation de lucarnes sur base d'un modèle d'époque (avec face avant en bois) dans l'alignement actuel, le maintien de l'ardoises pour les revêtements des mansards (à confirmer par l'étude historique – combinaison ardoises/tuiles ?), la réalisation d'une recherche stratigraphique pour les façades à réaliser en enduit lisse en teinte claire, la restauration du la lucarne en bois rue du Colombier,... Elle souscrit par ailleurs à la réorganisation des ouvertures au rez-de-chaussée comme proposé dans la demande. Enfin, elle juge l'implantation du local vélo sur angle de la rue particulièrement peu heureuse et recommande de privilégier là un petit commerce séparé ou une fonction de logement.

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

c.c. : [katia.deluca@brucity.be](mailto:katia.deluca@brucity.be); [tjacobs@urban.brussels](mailto:tjacobs@urban.brussels); [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels); [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels); [gvandebrouck@urban.brussels](mailto:gvandebrouck@urban.brussels); [pjelli@urban.brussels](mailto:pjelli@urban.brussels); [dsourbi@urban.brussels](mailto:dsourbi@urban.brussels); [bannegarn@urban.brussels](mailto:bannegarn@urban.brussels); [commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be); [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be); [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels); [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels); [urban\\_avis.advies@urban.brussels](mailto:urban_avis.advies@urban.brussels)