



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

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

Bruxelles, le 14/11/2022

N/Réf. : **BXL22850\_699\_PU** **BRUXELLES. Rue de la Braie, 30 / place du Nouveau Marché aux Grains**  
Gest. : **AA/TJ** **28-29 (= ZP de l'ensemble de maisons néoclassiques)**  
V/Réf. : **B1451/20** **PERMIS D'URBANISME : isoler les façades à partir du 1er étage en**  
Corr: **Cartal Marie-Laure** **façade avant et toutes les façades arrières, remplacer les châssis aux étages**  
NOVA : **04/XFD/1845629** **en pvc et ou bois blanc par des châssis en aluminium noir, réaménager les**  
**logements**

### Avis de la CRMS

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 20/10/2022, nous vous communiquons *l'avis défavorable* formulé par notre Assemblée en sa séance du 09/11/2022.

#### Étendue de la protection



Les façades à rue du bien sont localisées au sein de la zone de protection de l'ensemble des maisons néoclassiques qui entourent la place du Nouveau Marché aux Grains.

#### Brève description du bien et de son intérêt patrimonial



Le bien concerné par la demande de permis d'urbanisme, situé à l'angle de la place du nouveau Marché aux Grains (n°28-29) et de la rue de la Braie (n°30), est un immeuble d'angle, construit au début des années '50 à l'emplacement d'un bâtiment démoli. Il comporte 9 unités de logements (8 appartements et 1 studio) se développant sur cinq niveaux hors-sols, avec un niveau de rez-de-chaussée en grande partie occupé par un commerce.

L'immeuble est de facture moderniste, et se caractérise par son revêtement en briques brunes, et les encadrements de baie en béton fin. Quelques châssis en bois, blancs, situés dans l'angle arrondi semblent encore être d'origine, mais, en dehors de ceux-là, ils semblent tous avoir été remplacés en conservant la même teinte. Du côté de la place du Nouveau Marché aux Grains, les appartements sont pourvus de garde-corps en ferronnerie de teinte blanche.

#### Historique de la demande

1/2

La particularité de la demande actuelle est qu'elle ne porte pas sur l'entièreté du bâtiment. En sont exclus : l'entièreté de la façade au niveau du rez-de-chaussée, l'aménagement du commerce/horeca à ce même niveau, une partie du niveau de sous-sol. Ces parties font l'objet d'une autre demande de permis d'urbanisme pour laquelle, en sa séance du 1/06/2022, la CRMS a formulé l'avis suivant :

« Selon la Commission, les transformations projetées seront sans impact sur les perspectives vers et depuis les maisons classées situées à proximité et n'appellent pas de remarques d'ordre patrimonial. La modification envisagée des baies du rez-de-chaussée est cependant peu en phase avec la typologie du bien et constitue un appauvrissement sur le plan architectural (démolition des allèges et des traverses en béton, en rupture avec la composition originelle”.

Cf: [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/691/BXL22850\\_691\\_PU\\_NvMarcheGrains\\_28\\_29\\_Braie\\_30.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/691/BXL22850_691_PU_NvMarcheGrains_28_29_Braie_30.pdf)

### Analyse de la demande

Le projet porte sur la rénovation intérieure des 8 appartements et du studio ainsi que la rénovation énergétique de la façade. La modification la plus importante consiste en l'isolation des façades à rue et arrière. Il est prévu d'apposer une isolation de 20 cm d'épaisseur et de recouvrir celle-ci d'un crépi blanc. Autour des baies et ouvertures, de nouveaux encadrements en crépis de teinte claire sont prévus. Les garde-corps en ferronnerie de teinte blanche sont maintenus et rénovés. Il est proposé que l'ensemble des châssis soit remplacé par des châssis en aluminium de teinte noire.

Il convient de noter que le projet faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme relatif au rez-de-chaussée portait sur une modification de l'ouverture des baies et ne prévoyait pas d'isoler la façade, maintenant ainsi le traitement en briques brunes de la façade extérieure.

### Avis

La rénovation des logements se fait avec quelques modifications intérieures, mais sans impact au niveau du périmètre de protection patrimoniale. Ces modifications qui améliorent l'habitabilité sont tout à fait acceptables.

Au niveau de l'intervention extérieure, la CRMS est défavorable à une modification de la volumétrie de la composition de façade ainsi qu'au choix d'un crépi clair et d'une teinte noire pour les châssis. Cela constituerait un appauvrissement sur le plan architectural pour cet immeuble typique des années '50 qui trouve sa qualité dans sa composition, sa matérialité, et son jeu chromatique via les maçonneries de briques brunes, les encadrements de baie en béton fin et les jeux de bandeaux. Cacher ces éléments sous un enduit ou un parement ferait perdre à la façade son intérêt typologique, tout comme le choix du noir pour les châssis.

La CRMS plaide par ailleurs pour que l'ensemble de la façade conserve un caractère unitaire, et ne peut cautionner un projet « saucissonné » en deux dossiers qui distingue le traitement du rez-de-chaussée (maintien du parement en briques brunes) du traitement des étages (isolation avec crépis blanc). Elle rappelle aussi son avis rendu pour le rdc : *La modification envisagée des baies du rez-de-chaussée est cependant peu en phase avec la typologie du bien et constitue un appauvrissement sur le plan architectural (démolition des allèges et des traverses en béton, en rupture avec la composition originelle*

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

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
C. FRISQUE  
Président

c.c. : [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) ; [laure.cartal@brucity.be](mailto:laure.cartal@brucity.be) ; [commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [urban\\_avis.advies@urban.brussels](mailto:urban_avis.advies@urban.brussels) ; [urb.accueil@brucity.be](mailto:urb.accueil@brucity.be) ; [urb.pu-sv@brucity.be](mailto:urb.pu-sv@brucity.be)