

**Ville de Bruxelles**  
Département Urbanisme  
Section Autorisations  
**Monsieur Fabian DE BOEY**  
**Directeur-Adjoint**  
Rue des Halles, 4  
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 04/07/2024

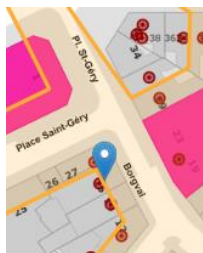
**N/Réf. :** BXL21572\_727\_PU  
**Gest. :** MB/TJ  
**V/Réf. :** B462/2024  
**Corr:** Bouchenak Oumayma  
**NOVA :** 04/XFD/1942773

**BRUXELLES. Borgval, 16 - 18**  
(= partiellement en zone de protection du Cinéma Pathé-Palace situé Bld. Anspach 85 / n. 18 à l'inventaire)  
**DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME :** transformer un immeuble de commerce et de logement avec le maintien de l'affectation commercial au rez-de-chaussée et au 1er étage de l'arrière bâtiment et l'aménagement de 5 logements aux étages, créer un patio au 1er étage, rehausser le bâtiment principal de 2 niveaux sous combles, créer un accès distinct aux logements, transformer la devanture et remplacer l'ensemble des menuiseries

#### Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur-Adjoint,

En réponse à votre courrier du 12/06/2024, nous vous communiquons l'avis défavorable émis par la CRMS en sa séance du 26/06/2024, concernant la demande sous rubrique.



Situation patrimoniale  
©Brugis



Photo de la façade à rue. 1980.  
Source : Patrimoine  
monumental de la Belgique,  
1989, p. 433.



Photo de la façade à rue en 2024. ©Google  
Street View



Photo aérienne de l'immeuble en 2024.  
©Google Street View

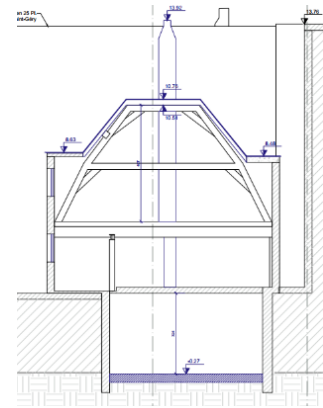
*L'immeuble est compris dans la zone de protection du Cinéma Pathé Palace, classé par AG du 27/03/1997. Il est aussi repris à l'inventaire du patrimoine architectural et est situé en ZICHEE au PRAS.*

Le bien est un hôtel de maître à façade enduite, de trois niveaux et quatre travées sous bâtière. Une étude historique et archéologique, réalisée en 2019 et jointe au dossier de demande<sup>1</sup>, documente qu'il s'agissait autrefois de deux maisons datant d'avant le bombardement de 1695 (probablement du XVI<sup>e</sup> siècle), qui furent réunies au XVIII<sup>e</sup>, et reconfigurées au XIX<sup>e</sup> siècle en style néoclassique. Un portail de style 'Louis XIV' en anse de panier à encadrement de pierre bleue, marquant l'entrée du passage cocher

<sup>1</sup> P. GAUTIER, V. GHESQUIERE & L. HARDENNE, *Documentation archéologique de la maison sise rue Borgval n°18 1000 Bruxelles*, Musée Art & Histoire, Bruxelles, Octobre 2019

est encore visible sur des photographies du début des années 1980. Il a disparu depuis. En 1999-2000, la toiture à versant a été remplacée par une toiture plate. En intérieur d'îlot, le bien comprend une 'achterhuis' datant aussi d'avant le bombardement de 1695. Aujourd'hui, c'est un volume de trois étages et de trois travées de largeurs différentes.

Depuis le début du XX<sup>e</sup> siècle, l'édifice accueille une activité de café-restaurant. Aujourd'hui, le rez-de-chaussée est affecté à l'activité commerciale, et les caves, les étages et l'achterhuis servent de réserves et de débarras.



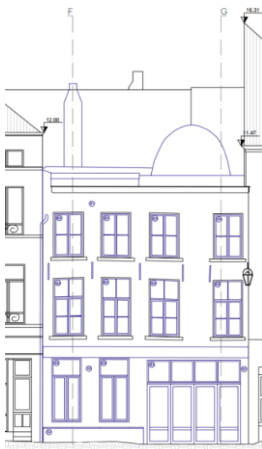
Coupe existante de l'achterhuis.  
Image tirée du dossier.

### Historique de la demande

La CRMS n'a été associée à aucun accompagnement ni à aucune réunion préalable.

### La demande

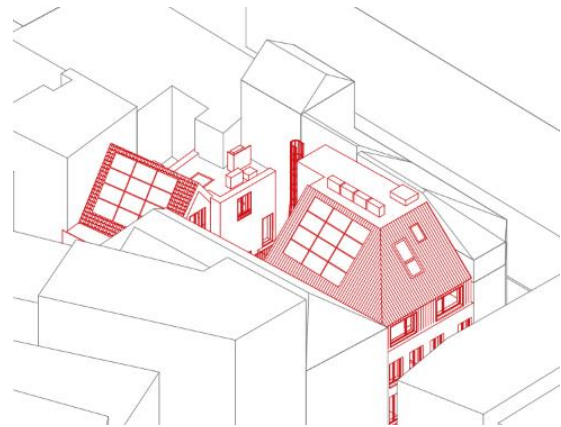
Le projet vise à réhabiliter l'immeuble, avec la création d'une rehausse et d'une nouvelle toiture à front de rue et la transformation de la façade avant. Le programme prévoit le maintien de la fonction commerciale au rez-de-chaussée et la création de cinq logements (deux studios au R+1, un appartement 2 chambres au R+2, un duplex dans la nouvelle rehausse/toiture et un second duplex au R+2/R+3 de l'achterhuis)



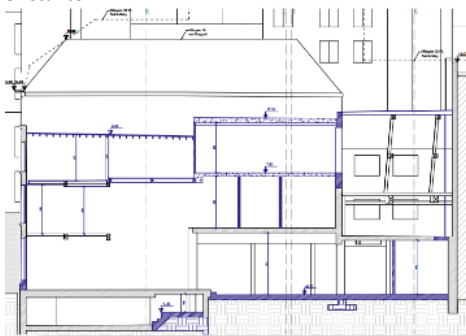
Façade à rue. Situation existante



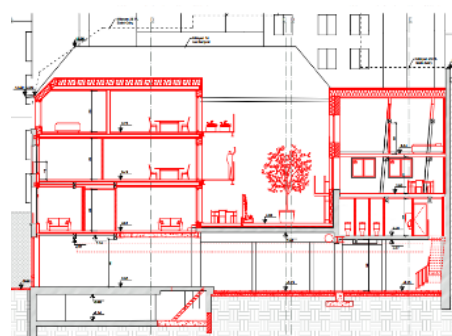
Façade à rue. Situation projetée



Axonométrie projetée.



Coupe Situation existante



Coupe Situation projetée

## Avis de la CRMS

Si l'objectif de réhabilitation d'un tel édifice est louable et l'exercice difficile et délicat, la CRMS estime le programme proposé trop dense et trop destructeur pour ce type de bâti qui constitue un précieux témoin du tissu très ancien de ce quartier, et qui dispose encore de nombreuses caractéristiques et vestiges, malgré les différentes campagnes de transformation.

L'étude archéologique, jointe au dossier et réalisée en 2019, documente en effet la grande valeur patrimoniale et archéologique du bâti dont une grande partie des maçonneries (façades avant et arrière des volumes à rue, façade avant de l'achterhuis, mitoyens et ancien mur mitoyen entre les deux volumes avant ...) date d'avant le bombardement de 1695.

L'ambition du projet entraîne de trop nombreuses démolitions intérieures, dont de vestiges anciens (murs de refends, anciens murs mitoyens médians, structures de planchers et planchers), et la trace historique de l'ancien mitoyen marquant la séparation des deux maisons. Certains éléments patrimoniaux majeurs sont certes et heureusement préservés, comme la charpente de l'achterhuis, la cave voutée ou des poutres et solives, mais ils seront décontextualisés vu l'emprise des démolitions.

Les interventions en façade avant et en toiture, en zone de protection, sont également très lourdes et la nouvelle composition est en rupture avec le style de la façade, et ne garde ou ne renoue qu'avec très peu d'éléments d'intérêt patrimonial. Le rez-de-chaussée est banalisé et ne renoue avec aucune situation patrimoniale, la finesse des châssis des étages est perdue, les ancrs disparaissent, la matérialité est revue... S'il est positif de retrouver une toiture, la volumétrie proposée est cependant lourde, peu intégrée et les baies particulièrement peu harmonieuses pour du bâti ancien. Il ne restera rien si ce n'est l'implantation et les dimensions des baies des étages.

En conséquence, la CRMS se prononce défavorablement sur la présente demande et recommande de revoir le projet sur base de l'étude archéologique, avec un programme plus adapté, qui intègre mieux la mesure de la valeur patrimoniale du bâti.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur-Adjoint, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE  
Secrétaire



S. VAN ACKER  
Président

c.c.: [tjacobs@urban.brussels](mailto:tjacobs@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [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) ; [avis.advises@urban.brussels](mailto:avis.advises@urban.brussels) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels) ; [urb.a.ccueil@brucity.be](mailto:urb.a.ccueil@brucity.be) ; [urb.pu-sv@brucity.be](mailto:urb.pu-sv@brucity.be) ; [oumayma.bouchenak@brucity.be](mailto:oumayma.bouchenak@brucity.be)