

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

Bruxelles, le 10/01/2025

**N/Réf. :** BXL22999\_735\_PU  
**Gest. :** KD/TJ  
**V/Réf. :** P172/2024  
**Corr:** Cartal Marie-Laure  
**NOVA :** 04/XFD/1933949

**BRUXELLES. Rue des Palais Outre-Ponts, 389-391 / Rue du Timon 2-3**  
(= zone de protection de la première Maison communale de Laeken / Inventaire)

**DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME :** remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC aux bâtiments A, C, D ; peindre le rez-de-chaussée de la façade du bâtiment A et B en jaune ; transformer les bâtiments C et D en 34 unités de logements ; transformer la maison unifamiliale en 14 unités de location (coliving) ; peindre les façades en jaune (mise en conformité)

**Demande de la Commune du 12/12/2024**

### Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur-Adjoint,

En réponse à votre courrier du 12/12/2024, nous vous communiquons *l'avis défavorable* émis par la CRMS en sa séance du 18/12/2024, concernant la demande sous rubrique.



Localisation © Brugis et vue du site vers la rue du Timon et depuis la première Maison communale de Laeken (photos CRMS, décembre 2024)

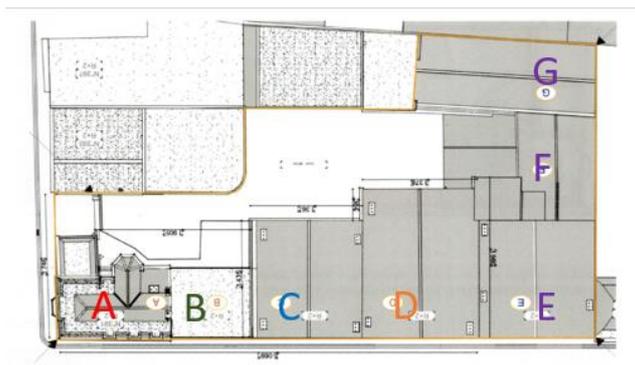
La demande concerne un ancien site industriel formé d'une habitation d'angle néoclassique d'avant 1866 (A), d'écuries (B) et de trois entrepôts de style éclectique construits entre 1894 et 1897 (C, D, E). Le site est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale. Située à l'angle de la rue des Palais Outre-Ponts et de la rue du Timon, en bordure du Domaine royal, la maison A est visible depuis la première Maison Communale de Laeken, sise rue des Palais Outre-Ponts, 458-460 (zone de protection).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> [https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles\\_Laeken/Rue\\_des\\_Palais\\_Outre-Ponts/389/36627](https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles_Laeken/Rue_des_Palais_Outre-Ponts/389/36627)

## APERÇU HISTORIQUE

La rue des Palais Outre-Ponts est une ancienne voie qui, au XIXe siècle, devint le prolongement de l'axe reliant les palais de Bruxelles et de Laeken, au-delà du canal. Dans ce contexte, l'ensemble témoigne de l'essor industriel qui caractérisa à cette époque ce quartier de Laeken s'étendant jusqu'au pied du Domaine royal.

En effet, la présence d'une brasserie-malterie *Au Petit Paris* est attestée au moins dès 1868. L'établissement est repris, vers 1894, par le brasseur-malteur A. Delvaux, qui fait ériger cette année-là à front de la rue du Timon un magasin à bières à façade-pignon (D). La maison d'angle néoclassique d'avant 1866 (A) fait alors partie du complexe. En 1897, un magasin jumeau (C) est construit à gauche du premier, lui-même accompagné à sa gauche d'une écurie (B) à front de rue. Un troisième magasin à façade identique (E) est ajouté par la suite à droite du premier.<sup>2</sup>



Plan masse du site : **A** : habitation NCL (avant 1866 et transformée en 1928) ; **B** : écurie (transformée) ; **C D** : magasins à bière de style éclectique (1894 et 1897), **E** : magasin à bières ultérieur copié sur le modèle D ; **F et G** : zones de stockage (plan extrait du dossier annoté par la CRMS)



Années 1980



1992

*Photos extraites de l'Inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale*

Ces bâtiments connaîtront peu d'évolution, hormis partiellement en 1992, avant d'être transformés en plusieurs unités de logements après 2013.

## DEMANDE

La demande vise à régulariser les nombreuses interventions réalisées sans permis (depuis 2013).

Parmi elles, on relève :

- la transformation de la maison unifamiliale A en 14 unités de location pour coliving
- la transformation des bâtiments C et D en 34 unités de logements (avec modifications des percements)
- le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC aux bâtiments A, C, D
- la mise en peinture partielle des façades en jaune

<sup>2</sup> Idem

### AVIS DE LA CRMS

Le dossier soumis à l'avis de la CRMS est peu étayé et manque d'informations sur l'étendue de l'irrégularité de la situation de fait. De toute évidence, les travaux entrepris depuis 2013 ont été réalisés sans tenir compte des qualités intrinsèques des bâtiments et ont amené à une véritable banalisation du site et une altération grave et inacceptable du bâti concerné et de son environnement auxquels la CRMS accordait une valeur patrimoniale en tant que témoin de l'essor industriel qui caractérisa à cette époque ce quartier. La CRMS regrette une telle évolution et demande d'y remédier en tenant compte des remarques formulées ci-dessous :

- concernant le programme, la CRMS ne s'oppose pas à la création de logements dans les différents bâtiments dont le potentiel de réaffectation est réel mais elle s'insurge contre le nombre excessif d'unités qui y ont déjà été aménagées, soit 14 dans la maison d'angle (!) et 40 dans les entrepôts C et D (dont seuls 6 seraient réguliers dans le B ?). Une telle densité est peu compatible avec du bâti de ce type car elle nécessite des cloisonnements intérieurs entraînant la perte irréversible des éléments patrimoniaux d'origine et des nouveaux percements altérant les façades.

***Outre le respect des normes d'habitation en vigueur, la CRMS demande a minima de préserver tous les éléments qui présenteraient encore un intérêt patrimonial (cheminées, escaliers, éventuelles moulures sous les faux-plafonds, etc.). Il en va de même pour le patrimoine industriel qui serait encore présent dans les autres bâtiments (charpente, etc.).***

- En ce qui concerne les menuiseries en PVC blanc placées en infraction aux bâtiments A (étage supérieur côté Outre-Ponts), B, C et D, ils sont peu qualitatifs et appauvrissent considérablement l'architecture néoclassique et/ou industrielle des biens concernés. De même, les divisions actuelles des châssis des bâtiments C et D sont sans rapport avec une typologie industrielle. La CRMS s'interroge par ailleurs sur la réalisation/percements des nouvelles baies particulièrement peu intégrées au patrimoine. Ont-elles été autorisées ? Outre qu'elles modifient/altèrent fondamentalement le registre du rez-de-chaussée (peu de percements à l'époque) et dès lors la composition d'ensemble, elles sont aussi désaxées et de faible qualité (de même que les portes).



*Façade côté Palais Outre-Ponts avec sa logette et sa porte d'entrée, visible depuis l'édifice classé.  
A droite, les façades de la rue Timon (photos CRMS, décembre 2024)*

***La CRMS demande de remplacer les menuiseries par de nouveaux modèles réalisés dans un matériau qualitatif (pas de PVC) et, pour les bâtiments de la rue du Timon, revoir le registre du rez-de-chaussée et prévoir de nouvelles divisions cohérentes avec la typologie industrielle des façades.***

***La porte d'entrée ainsi que la corniche de la maison A devraient également être remplacées par de nouveaux dispositifs en bois mieux adaptés au style néoclassique de l'édifice (proportions d'imposte, modénature des vantaux, etc.).***

- En ce qui concerne la peinture des façades en jaune : l'englobement uniforme de toutes les façades (néoclassiques, éclectiques, industrielles) dans une finition aux tonalités bichromes jaune vif et blanc n'est pas acceptable car il est réalisé au détriment des caractéristiques stylistiques propres à chacune

d'elles. A titre d'exemple, l'appareil à faux-joints des travées-pignons des entrepôts, encore visible sous la finition actuelle, illustre à l'origine l'effort d'intégration consenti par les industriels soucieux de donner à leurs établissements une architecture compatible avec leur environnement bâti (néoclassique).<sup>3</sup>

**La CRMS demande de rétablir une finition de ton similaire à celui du ciment non peint (gris/beige) à faux appareil des façades industrielles. Pour la maison d'angle, elle demande de rétablir la tonalité « pierre de France », conforme à l'esprit néoclassique et plus discrète vers et depuis l'ancienne Maison communale classée.**



Façades côté Timon : châssis PVC et divisions inadaptées. L'appareil à faux-joints transparaît sous la finition actuelle (Photos CRMS, décembre 2024)

**En conclusion, la CRMS déplore la manière dont le site a évolué au cours des dix dernières années et formule un avis fermement défavorable sur la demande de régularisation. Elle invite le demandeur à revoir fondamentalement sa démarche en concevant un projet de rénovation qui rétablisse l'esprit industriel des lieux et respecte le contexte patrimonial néoclassique environnant, tout en offrant des logements de qualité.**

**Un tel site, même s'il n'est pas protégé au titre de monument, mérite une approche soucieuse du patrimoine et une méthodologie répondant à une série de principes notamment celui de fonder les interventions sur une documentation patrimoniale des biens, une identification des éléments patrimoniaux de valeur (encore en place et/ou disparus) et sur une évaluation de l'impact des travaux sur le patrimoine. S'il est bien sûr permis et possible d'apporter des transformations, d'accueillir de nouvelles affectations, de modifier ou d'améliorer/mettre aux normes des espaces et des éléments, il est aussi possible de proposer des solutions (y compris de détails) respectueuses des biens et de leur valeur patrimoniale.**

Veuillez 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.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@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) ; [laure.cartal@brucity.be](mailto:laure.cartal@brucity.be)

<sup>3</sup> CELLULE PATRIMOINE HISTORIQUE DE LA VILLE DE BRUXELLES, *Promenades bruxelloises*. 4. *Patrimoine industriel à Laeken*, Bruxelles, 1999, p. 7 :

<https://www.bruxelles.be/sites/default/files/bxl/Urbanisme%20et%20logement/Patrimoine/FR/4%20-%20Patrimoine%20industriel%20150%20dpi.pdf>