

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction de l'Urbanisme

**Monsieur Thibaut Jossart**

**Directeur**

Direction du Patrimoine Culturel

**Monsieur Thierry Wauters**

**Directeur**

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 10/11/2025

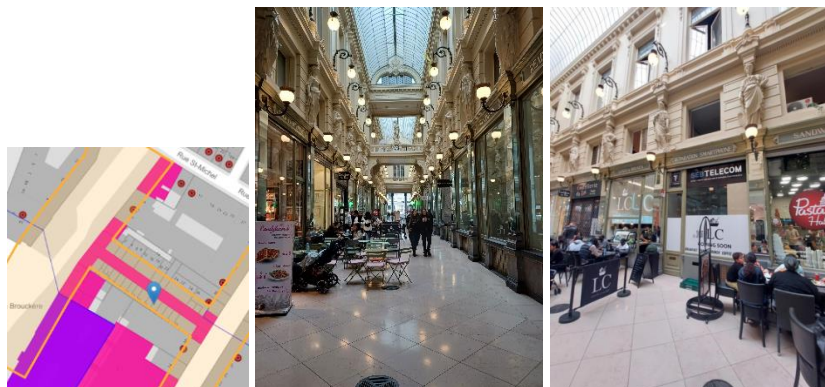
**N/Réf. :** BXL21175\_748\_PUN  
**Gest. :** KD/ATh  
**V/Réf. :** 2043-0392/40/2025-360PR  
**Corr DPC:** Anne THIÉBAULT  
**NOVA :** 04/PFU/1994196  
**Corr DU:** Diane GUSTIN  
Julie NANNETTI

**BRUXELLES. Passage du Nord, 23-25 (arch. H. Rieck - 1881)**  
(= classe comme monument les façades à rue, les façades intérieures donnant sous la verrière, en ce compris les cariatides, la passerelle et les lampes en fonte, le pavement ainsi que la verrière du Passage du Nord à Bruxelles)  
**PERMIS UNIQUE :** modifier l'utilisation d'une unité commerciale au sein du Passage du Nord afin d'y étendre le restaurant situé dans l'unité voisine et créer une baie dans le mur porteur mitoyen  
**Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 17/10/2025**

**Avis de la CRMS**

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 17/10/2025, nous vous communiquons ***l'avis favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 05/11/2025, concernant la demande sous rubrique.



Localisation © Brugis, le Passage du Nord (CRMS, novembre 2025) et les vitrines 25 (à gauche) et 23 (extrait du dossier)

**CONTEXTE ET DEMANDE**

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 avril 1995 classe comme monument la façade avant donnant sur la place de Brouckère, la façade arrière donnant sur la rue Neuve 40-44, les façades intérieures (en ce compris les cariatides, la passerelle et les lampes en fonte), le pavement ainsi que la verrière de couverture du Passage du Nord sis à Bruxelles.

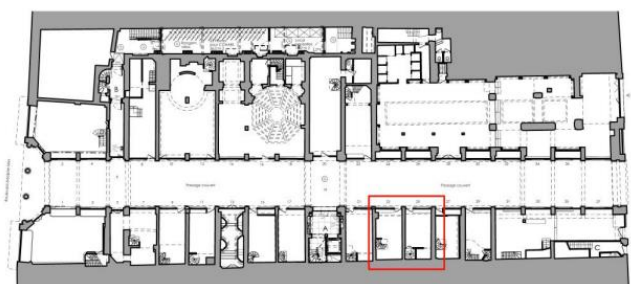
Tracé en 1881 par l'architecte H. Rieck, le Passage du Nord, qui assure le lien entre la rue Neuve et le boulevard A. Max, a une superficie totale de 6.600m<sup>2</sup> (hors-sol) dont les affectations sont réparties sur 4 étages comme suit :

- le rez-de-chaussée et l'entresol sont depuis l'origine dédiés à différents petits commerces dont les vitrines ont fait l'objet d'une restauration/restitution par permis du 04/PFU/163013 daté du 14/08/2006,
- les étages supérieurs sont occupés par des bureaux et par du co-living/co-working sur base de permis délivrés en 2021, 2022 et 2025.

La demande concerne le changement d'affectation de l'unité commerciale du n°23 (d'ancien commerce type télécommunications en commerce type Horeca) et le percement d'une baie entre les n°s 23 et 25, afin d'agrandir la surface du restaurant occupant actuellement le n°25. Le propriétaire souhaite également la régularisation de la vitrine du n°25.

#### AVIS DE LA CRMS

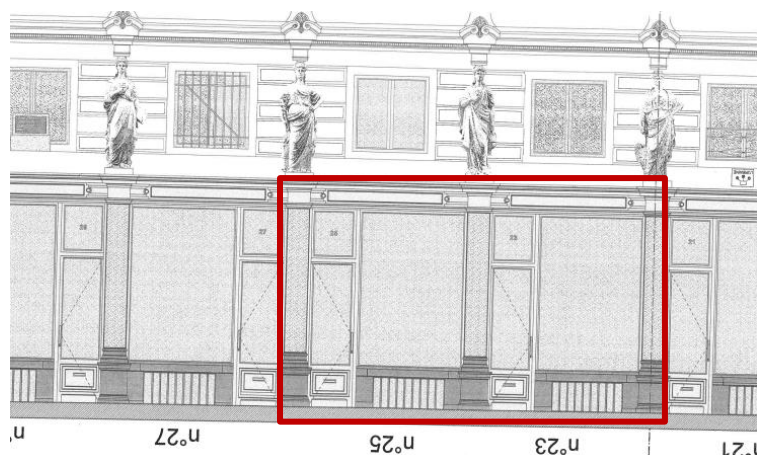
- En ce qui concerne le changement d'affectation et l'ouverture d'une baie au rez-de-chaussée entre les n°s 23 et 25 :



*Photos du mur mitoyen à percer entre le n° 23 (à gauche) et le n°25, plan du rez-de-chaussée du Passage du Nord avec les commerces concernés encadrés en rouge (n°23 à gauche) (extrait du dossier)*

***La CRMS n'émet pas d'objection au changement d'utilisation du n°23 car cela n'aura aucune incidence sur les éléments classés, d'autant qu'aucune installation technique complémentaire n'est envisagée puisqu'il s'agit de l'extension du restaurant situé au n° 25. Elle émet également un avis favorable sur le percement de la baie dont les dimensions réduites de l'ouverture (140 cm de large sur 210 m de haut) permettront de conserver la lisibilité de la galerie et des volumes des boutiques d'origine. La Commission insiste pour que les précautions prises dans la note d'intention soient observées lors du chantier par un ingénieur en stabilité afin de garantir à tout moment la stabilité.***

- En ce qui concerne la régularisation de la vitrine du n°25 :



Extrait du plan 304A daté du 15/04/2025 – faisant partie du permis 04/PFU/163013 daté du 14/08/2006 (extrait du dossier) et photo des n°s 25-23 (photo CRMS, novembre 2025)

Le propriétaire souhaite régulariser la devanture actuelle du n°25 dont l'intégration d'un châssis à guillotine date d'avant 2006. Or, cette ouverture ne correspond ni à la situation d'origine ni à la dernière situation de droit qui date du permis délivré en 2006 pour la restauration/restitution des vitrines de la galerie.

**La CRMS émet un avis défavorable à la demande de régularisation de la devanture existante du n°25, celle-ci ne correspondant ni à la situation d'origine ni à la situation de droit dans le cadre du permis 04/PFU/163013 du 14/08/2006 qui vise la cohérence de l'ensemble des devantures. A cet égard, la Commission rappelle l'une des conditions particulières de conservation figurant dans l'arrêté de classement de 1995 : « En cas de restauration, les devantures actuellement renouvelées devront être remplacées par des devantures correspondant au plan d'origine » (voir AG 13/04/1995<sup>1</sup>).**

Veillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE  
Secrétaire

S. VAN ACKER  
Président

c.c. à [athiebault@urban.brussels](mailto:athiebault@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advises@urban.brussels](mailto:avis.advises@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)

<sup>1</sup> [https://doc.patrimoine.brussels/REGISTRE/AG/018\\_022.pdf](https://doc.patrimoine.brussels/REGISTRE/AG/018_022.pdf)