



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

**Ville de Bruxelles**  
Département Urbanisme  
Section Autorisations  
**Madame Vanessa Mosquera**  
**Directrice**  
Rue des Halles, 4  
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 13/07/2023

**N/Réf. : BXL22599\_711\_PU**  
**Gest. : BDG**  
**V/Réf. : M577/2023**  
**Corr: Picard Olivier Pierre Jean**  
**NOVA : 04/XFD/1904845**

**BRUXELLES. Rue du Midi 9-11**  
(= zone tampon UNESCO / Inventaire)  
**PERMIS D'URBANISME : transformer 2 maisons en vue d'aménager un logement unifamilial aux étages avec maintien aux rez-de-chaussée de 2 commerces, dont la bijouterie au n°9 ; aménager un accès indépendant pour le logement au n°9 ; démolir et reconstruire l'annexe du rez-de-chaussée et démolir les cages d'escalier et en reconstruire une seule ; construire à l'arrière du n°9, une coursive et aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe au n°11 ; rénover les façades, remplacer les châssis et transformer la vitrine du n°11 dans la continuité du n°9**

### Avis de la CRMS

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 22/06/2023, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 05/07/2023, concernant la demande sous rubrique.



Contexte patrimonial (©Brugis) et vue du début de la rue du Midi, avec les n°9 et n°11 (©Google maps)

### CONTEXTE

Ces deux maisons se situent dans la zone tampon Unesco entourant la Grand-Place. La maison n°9 est reprise à l'Inventaire du Patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-capitale. ([https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles\\_Pentagone/Rue\\_du\\_Midi/9/31456](https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles_Pentagone/Rue_du_Midi/9/31456)). Au PRAS, elles se situent dans une zone d'habitation avec liseré de noyaux commerciaux.

1/4

D'après les constatations in situ, ces maisons remontent probablement à la fin 17<sup>e</sup> - début 18<sup>e</sup> s. et ont été épargnées par les aménagements de la rue du Midi au milieu du 19<sup>e</sup> siècle. Très étroites, ces maisons ont chacune un commerce au rez-de-chaussée, sans accès séparé au logement.

Le n°9 affiche un pignon baroque à l'avant et une façade-pignon à rampants droits à l'arrière. Les fenêtres des étages ont été modifiées au 19<sup>e</sup> s., et l'actuelle devanture date de 1910 (vitrines de section arrondie, technique du verre églomisé). Les escaliers intérieurs ne semblent pas d'origine et la charpente ancienne paraît partiellement brûlée.

La maison n°11 a vu sa façade avant transformée au 19<sup>e</sup> siècle. La parcelle est très étroite, avec un rétrécissement à l'arrière. Le pignon arrière semble conservé. Un bâtiment annexe longe l'ancienne courrette.



Extr. des plans Craan (1935) et Popp (1860-66)

## DEMANDE

Le projet porte sur la rénovation des étages, afin de créer un seul logement unifamilial, et sur la rénovation des façades.



Vue des deux maisons (©urban.brussels, 2015) – Plans des RDC et R+1 existants (extr. du dossier de demande)

Afin d'utiliser au mieux les étages, vu l'étroitesse de ces deux maisons, il est projeté de réunir les étages et d'en faire un triplex de plus de 160 m<sup>2</sup>, avec 4 chambres. L'accès se ferait par la devanture du n°9, puisque la porte d'entrée distribuerait à la fois le commerce comme l'escalier séparé menant au logement. L'escalier dans la cour (RDC au R+1), ainsi que celui des étages, seraient supprimés, à l'instar de celui desservant la maison n°11. Une réorganisation complète des espaces intérieurs serait réalisée.

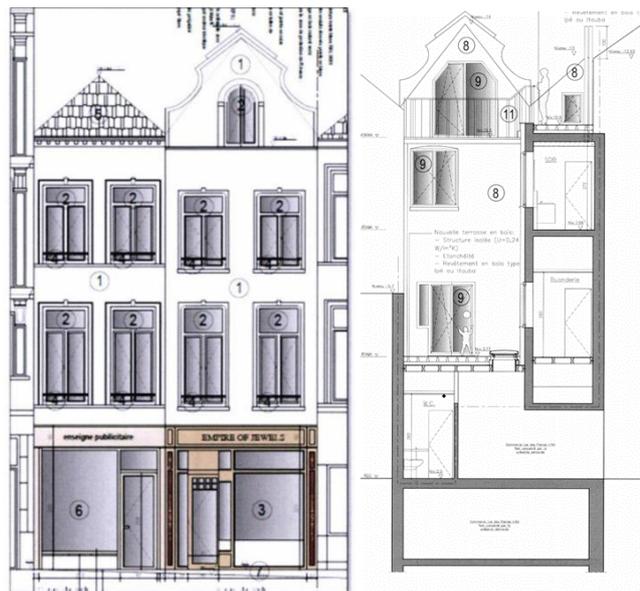
Deux terrasses seraient créées pour le logement : une première au niveau du R+1 (espace living du logement), au-dessus de la cour couverte, avec accès par une large porte-fenêtre à créer dans le pignon arrière n°9, et une seconde au-dessus de l'annexe arrière, avec la transformation de la toiture plate existante en terrasse et la construction d'une coursive pour y accéder (petite terrasse enclavée de 8m<sup>2</sup>, garde-corps en ferronnerie thermolaquée blanc et plancher en bois de type Ipé ou Itauba).



Plans des RDC, R+1 et R+2 projetés (extr. du dossier de demande)

Concernant la rénovation des façades, les travaux suivants sont prévus :

- sur les façades avant : enduit et peinture blanche (RAL 9001) et création d'un joint entre les 2 façades pour ne pas les unifier,
- devantures : remise en valeur/rénovation de la devanture du commerce n°9 (pas de caisson de volet extérieur), et nouvelle devanture au n°11 (bois clair verni, sans mouluration, sur allège en pierre bleue) (l'espace de ce commerce n'est pas concerné par la demande),
- nouveaux châssis aux étages en bois naturel verni,
- isolation de la façade arrière (14 cm EPS) et nouvel enduit gris clair, nouveaux châssis en PVC.



Vue actuelle de la devanture du n°9 (©CRMS) - Élévations projetées des façades avant et de la façade arrière du n°9, avec coupe de l'annexe (extr. du dossier de demande)

## AVIS

La Commission émet l'avis suivant :

- elle est favorable à la rénovation des étages en logement, avec la création d'accès séparé vers l'appartement. Vu la difficulté d'utiliser - dans ce cas particulier - les parcelles anciennes très étroites et vu le caractère non originel des escaliers, elle accepte la réunion des étages de ces deux maisons pour l'aménagement d'un logement unifamilial, confortable et bien conçu,
- elle est favorable aux travaux projetés en façades avant : la réfection/la rénovation de l'enduit et la remise en peinture, en maintenant bien la distinction entre les deux maisons, ainsi que la restauration de la devanture au n° 9. Pour la devanture n° 11, elle se réjouit de voir une devanture plus qualitative s'y implanter, avec des matériaux de qualité ; elle préconise simplement d'ajouter une partie pleine comme allège au bas de la porte d'entrée,
- concernant la façade arrière : elle demande de mieux adapter les formes des baies (porte-fenêtre, baie supérieure dans le pignon) au caractère ancien de la façade et de les aligner. Elle recommande également de privilégier un matériau de qualité pour les châssis (pas de PVC). Elle est favorable au principe d'une isolation sous enduit, vu le caractère déjà cimenté/enduit de cette façade,
- concernant les aménagements intérieurs : si elle accepte la suppression des escaliers au profit d'un seul, avec accès séparé par le n°9, elle demande de conserver les structures portantes anciennes en bois (poutraison, planchers), de préserver les éléments de charpente encore en bon état, et de les revaloriser dans le projet.

Veuillez 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) ; [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) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels) ; [olivier.picard@brucity.be](mailto:olivier.picard@brucity.be)