

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 10/02/2025

N/Réf. : BXL22544_737_PUN

Gest. : MB

V/Réf. : 2043-0115/35/2024-463PR

Corr DPC: Anne Thiebault

NOVA : 04/PFU/1957320

Corr DU: Gilles Vandebrouck
Albertine Folly

BRUXELLES. Rue de la Bourse, 38-40

(= L'auvent de l'ensemble d'immeubles Rue de la Bourse 4-40 fait partie du site classé de la Bourse des fonds publics / ZP du Café Le Cirio situé au n°18 et de l'ensemble de maisons traditionnelles accolées à l'église Saint-Nicolas)

PERMIS UNIQUE: Rénover un immeuble comportant 1 commerce et 4 logements en un immeuble comportant 1 commerce et 3 logements
Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 21/01/2025

Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 21/01/2025, nous vous communiquons ***l'avis conforme défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 29/01/2025, concernant la demande sous rubrique.



Situation patrimoniale ©Brugis



Élévation de l'immeuble selon les plans de Gys 1883.
Source : Archives de la Ville de Bruxelles, TP 883



Photo de l'immeuble. Janvier 2025.
Photo CRMS

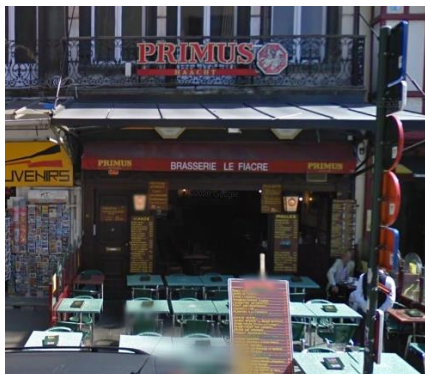
L'immeuble sis rue de la Bourse 38-40 fait partie d'un ensemble de dix immeubles de rapport à rez-de-chaussée commercial, courant du numéro 4 au 40 rue de la Bourse, construits sur les plans de l'architecte Ch. Gys en 1883. L'immeuble sis aux n°s 38-40 ne fait pas l'objet d'une protection en tant que telle, mais son auvent, commun à cet ensemble, fait partie du site de la Bourse des Fonds publics (classée par AR 19/11/1986).

L'immeuble est en outre repris dans la zone de protection du café « Le Cirio », classé comme monument (AG du 03/03/2011), et dans la zone de protection de l'ensemble de maisons classées entourant l'église Saint-Nicolas (AG 20/09/2001).

Historique des demandes

La devanture du n°38-40 a fait l'objet d'une reconstitution, afin de retrouver le plan d'origine de Gys (permis n°04/PFU/566180 délivré le 02/08/2017), au sujet de laquelle la CRMS a émis un avis en séance du 24/08/2016 : [BXL22544 591 Bourse 38 40.pdf](#)

Par ailleurs, l'auvent de l'ensemble des dix immeubles de l'enfilade a été restitué sur base du modèle de l'auvent du n°24, le café « Le Cirio » (permis 04/PFU/603788 octroyé le 17/08/17 ; voir l'avis de la CRMS du 31/05/2017 : [BXL22228 605 Bourse 38 40.pdf](#)).



Devanture en 2009. © Google Street View



Devanture actuelle. Janvier 2025. Photo CRMS

La demande

La demande vise l'extension du commerce existant au premier étage de l'immeuble. Le 1^{er} étage, actuellement affecté en logement, serait dès lors réaffecté en commerce et l'immeuble compterait 3 unités de logement, contre 4 aujourd'hui. Les interventions suivantes sont prévues :

- En façade avant, le remplacement du châssis central fixe par un châssis à guillotine dont l'ouverture se ferait au moyen de pistons intégrés au dormant (système non motorisé). L'allège en pierre bleue serait conservée de même que les dimensions des baies, ainsi que les matériaux en présence (châssis en chêne, finition lasurée identique à l'existant, double vitrage clair isolant, feuilleté sur chaque face).



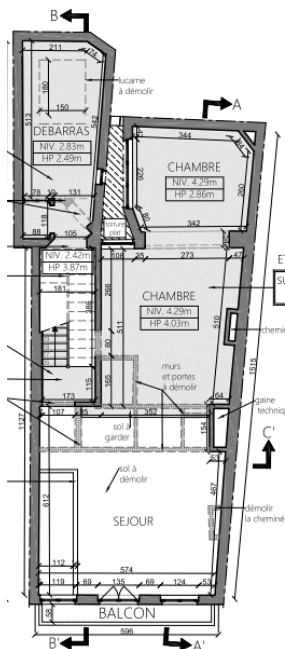
Images tirées du dossier de demande

- A l'intérieur :
 - ✓ l'installation d'une cuisine en partie arrière du premier étage et de sanitaires à l'entresol, ainsi que la réalisation de nouveaux cloisonnements ;
 - ✓ la démolition de la partie avant du plancher du premier étage afin de créer une mezzanine ;
 - ✓ La démolition de l'escalier menant vers les logements et son remplacement par un nouvel escalier en bois. Un second escalier en bois menant à la mezzanine et au 1^{er} étage est aménagé derrière celui-ci ;
 - ✓ La démolition de cheminées et la création de nouvelles cloisons pour les logements des étages.

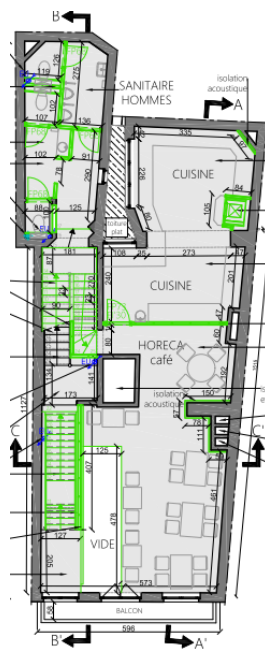
Avis de la CRMS

La CRMS n'est pas opposée, par principe, au placement d'un châssis à guillotine (pratique courante à la fin du XIX^e et au début du XX^e siècle, observée sur de nombreux bâtiments historiques notamment aux abords de la Grand-Place), dans la mesure où le RCUZ est respecté et où cette typologie est compatible avec l'aspect de l'immeuble. Il s'imposerait toutefois ici de revoir le dessin et les détails du nouveau châssis projeté, pour qu'il présente les mêmes proportions et profils que le châssis existant au niveau des dormants, que le bâti de la guillotine soit le plus fin possible et que la traverse soit alignée sur la hauteur des impostes des portes. La CRMS questionne cependant la pertinence, en termes de durabilité, du remplacement du châssis existant, de qualité, qui a été installé lors d'une intervention récente de requalification de la devanture et qui est encore en parfait état.

Concernant les interventions intérieures, la CRMS regrette l'absence d'un reportage photographique, car il est à supposer que ce bâtiment de qualité posséderait encore des plafonds moulurés, des manteaux de cheminées ouvragés, une cage d'escalier et des revêtements de sols intéressants. À cet égard, le dossier est peu documenté et le projet apparaît fort invasif : démolition des escaliers, des cheminées aux étages et d'une partie du plancher du rez-de-chaussée. La CRMS demande de conserver et mettre en valeur les éléments anciens et décors d'origine encore présents. En outre, elle est défavorable au percement d'un vide dans le plancher du premier étage. Cette trémie altère la cohérence de la spatialité intérieure et empêche la relation avec les trois baies de façade, d'autant que le projet condamnerait l'ouverture de la porte-fenêtre permettant l'accès au balcon (voir plan du 1^{er} étage en situation projetée ci-dessous). Elle recommande l'organisation d'une visite des lieux afin d'évaluer les décors encore en place et se tient à disposition à cet effet.

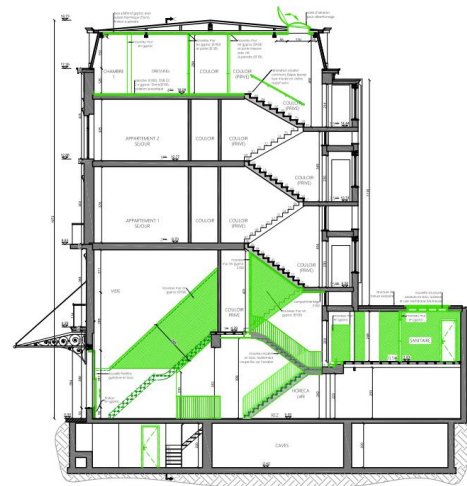


Plan du 1^{er} étage. Situation existante



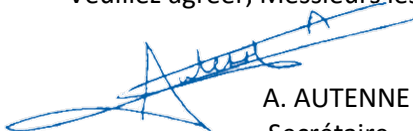
Plan du 1^{er} étage. Situation projetée

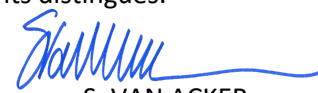
Images tirées du dossier de demande



Coupe BB'. Situation projetée

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


A. AUTENNE
Secrétaire


S. VAN ACKER
Président

c.c. à : athiebault@urban.brussels ; yvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be