

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 09/10/2025

N/Réf. : BXL22989_748_PUN
Gest. : XX/CC
V/Réf. : 2043-0022/08/2025-278PU
Corr DPC: Caroline CRIQUILION,
NOVA : 04/PFU/1988631
Corr DU: Diane GUSTIN
Julie NANNETTI

BRUXELLES. Boulevard Adolphe Max, 55A - 55B Rue Neuve,
74 (arch. C. ALMAIN-DE HASE)

PERMIS UNIQUE : Aménager un espace commercial avec
possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture
(salon de thé, café, pâtisserie) au rez-de-chaussée, sous-sol et 1er
étage (intervention partielle au sein du bien classé) de l'immeuble
et modifier la devanture

Demande de BUP – DPC / BUP – DU du : 17/09/2025

Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 17/09/2025, nous vous communiquons l'avis conforme favorable sous conditions émis par notre Assemblée en sa séance du 24/09/2025, concernant la demande sous rubrique.



Contexte patrimonial (©Brugis), l'ancienne sacristie avant 1931 (©urban.brussels) et aujourd'hui (extr. du dossier)

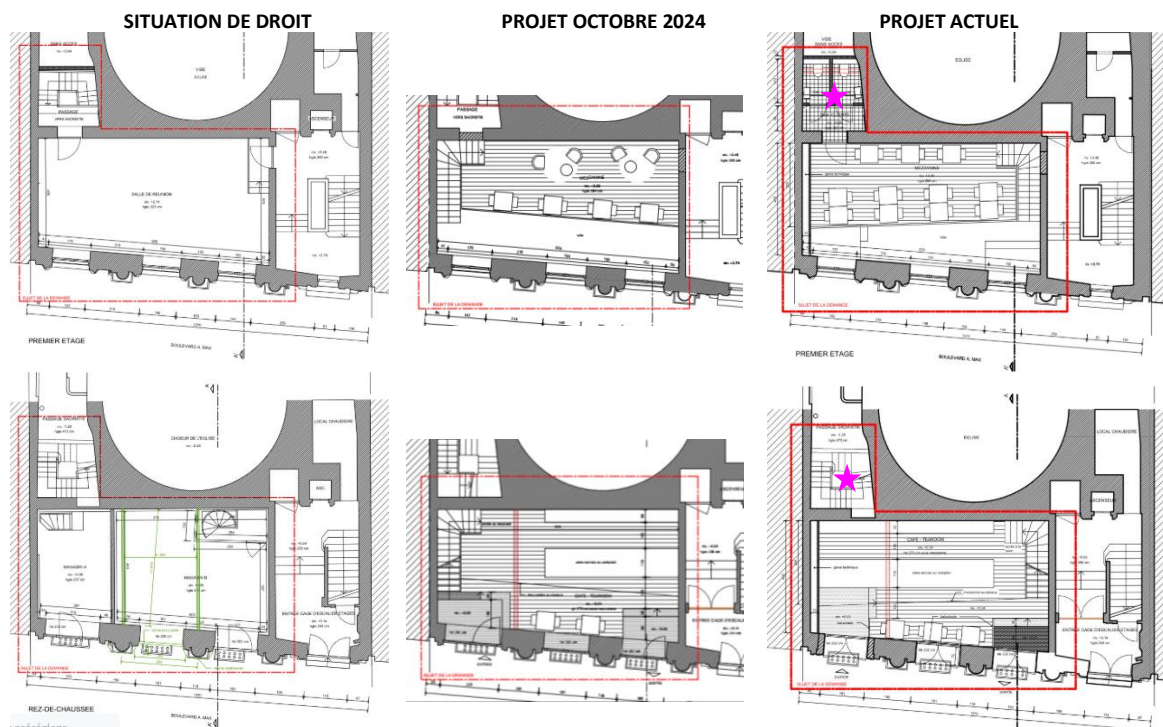
Contexte

Cette ancienne sacristie se situe partiellement en zone de protection de L'Espérance (taverne-hôtel classée comme monument) et est reprise, avec le presbytère voisin, à l'Inventaire du Patrimoine (https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles_Pentagone/Boulevard_Adolphe_Max/55/33224). Attenante à l'abside du chœur de l'église Notre-Dame du Finistère (classée comme monument), l'ancienne sacristie a été conçue en 1872 par l'architecte C. Almain-de Hase, affichant une façade monumentale en style néo-baroque devant un bâtiment peu profond. Le rez-de-chaussée desservait l'église tandis que les étages abritaient du logement. Sa façade est profondément modifiée vers 1930-1932 sur les plans de l'architecte J. De Ligne. Un niveau peu élevé vient s'installer sous l'ancien rez-de-chaussée surélevé (le porche est préservé), accueillant des petits magasins, et l'élévation des travées est également transformée. Le pignon est démoli en 1944. Le dernier permis d'urbanisme remonte à 1957 et porte sur la transformation d'une des petites boutiques.

Historique de la demande

La CRMS a été consultée en octobre 2024 sur une première demande de permis communal (réf. 04/PFU/1936399) concernant le réaménagement des lieux. Le projet prévoyait la rénovation complète des espaces commerciaux trop petits et inadaptés, en regroupant le rez-de-chaussée en un seul espace type salon de thé/boulangerie-pâtisserie. Le sous-sol était dédié aux locaux du personnel et sanitaires, tandis qu'un escalier intérieur menait au 1^{er} étage, une ancienne salle de réunion, aménagée en mezzanine liée au salon de thé. De nouvelles menuiseries en acier, de ton vert foncé similaires aux châssis existants, étaient installées dans les trois baies du niveau à rue. Elle a rendu un avis favorable, tout en recommandant un soin particulier pour l'exécution des châssis : [BXL22989_732_PU_Adolphe_Max_55a_55b.pdf](#)

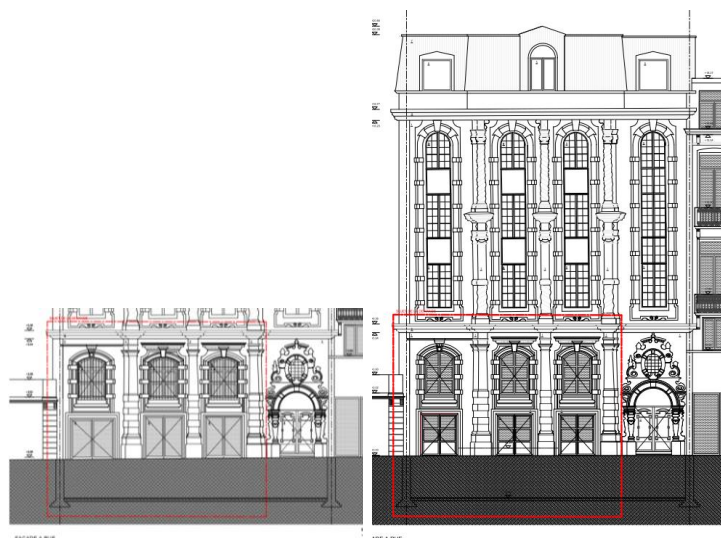
Analyse de la demande



extraits du dossier de demande 1

Le nouveau projet vise à toujours transformer les espaces commerciaux du rez-de-chaussée en un salon de thé, boulangerie-pâtisserie, avec une mezzanine au premier étage mais il a été revu et étendu au périmètre classé de l'église, ce qui a entraîné sa requalification en permis régional et la nécessité d'un avis, désormais conforme, de la CRMS. En effet, dans le nouveau projet, le nouvel escalier vers la mezzanine, prévue au droit de l'ancienne salle de réunion, est déplacé et des sanitaires publics seront désormais aménagés au premier étage, en remplacement de la dernière volée d'un escalier existant reliant la sacristie à l'étage. Par contre, la volée existante, sous ce nouvel espace sanitaire, sera, quant à elle, conservée : seule une partie de la balustrade sera retirée et conservée, afin que la situation reste réversible. Le sous-sol sera réservé aux locaux du personnel, au stockage et à la préparation.

Par ailleurs, les nouveaux châssis ont également été retravaillés comparativement à la proposition d'octobre. Ils sont désormais mieux assortis aux autres châssis de façade, pourvus de divisions, à panneaux plein en partie inférieure, et en acier, peints en vert.



Avis

extraits du dossier de demande 2

La CRMS n'est pas opposée à la modification de l'emprise de la demande initiale ni aux nouveaux aménagements, puisque la réaffectation du projet en espace horeca, valorisante pour le quartier, rend inutile le maintien de la connexion avec l'église et que l'escalier existant ne présente pas de valeur patrimoniale particulière, et que les interventions n'affectent pas les espaces à valeur patrimoniale de l'église classée. Elle recommande toutefois de prévoir une isolation acoustique complète entre les futurs sanitaires et l'église, et invite l'administration à vérifier que l'extension du périmètre d'intervention n'est pas problématique au regard de la division parcellaire et des régimes de propriété ainsi que de l'emprise de classement.

Les modifications apportées aux châssis par rapport au projet d'octobre 2024, avec l'adoption de châssis similaires à ceux du reste de la façade (y compris la couleur verte et la répartition des croisillons), constituent par ailleurs une amélioration et une meilleure intégration que dans le projet précédent.

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


A. AUTENNE
Secrétaire


S. VAN ACKER
Président

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