



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 29/02/2024

**N/Réf. : BXL22962\_721\_PU**  
**Gest. : MB/XX**  
**V/Réf. : M883/2023**  
**Corr: ROBERT Céline**  
**NOVA : 04/XFD/1914729**

**BRUXELLES. Rue Montoyer, 24 (arch. G. Dewit - 1974)**  
(= zone de protection d'Ensemble d'immeubles néoclassique situés rue Montoyer 26)  
**PERMIS D'URBANISME: démolir et reconstruire les étages hors-sols d'un immeuble de bureaux et aménager 13 emplacements de parking**  
**Demande de la Commune par mail du : 15/02/2024**

**Avis de la CRMS**

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 14/02/2024, reçu le 15/02/2024, nous vous communiquons les remarques émises par la CRMS en sa séance du 21/02/2024, concernant la demande sous rubrique.



Situation ©Brugis



Photo de la façade avant actuelle.  
©Google Street View



Photo des biens classés voisins. Photo  
©urban.brussels

*L'immeuble est partiellement situé dans la zone de protection de deux biens classés (AG du 04/04/1996), auxquels il est mitoyen, situés respectivement aux numéros 26 et 28 de la Rue Montoyer*

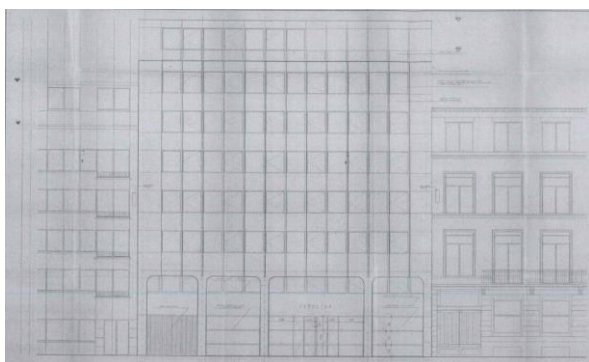
Le bien concerné par la demande est un immeuble de bureaux construit entre 1974 et 1977 par l'architecte G.Dewit. Le bien se développe sur 7 niveaux hors-sol et 1 niveau en retrait. La façade à rue est d'expression fonctionnaliste, avec un traitement différent du soubassement et du corps principal en saillie. Le soubassement est composé de quatre arcades, dont une plus large que les trois autres, signalant le hall d'entrée.

**Analyse de la demande**

Le projet vise la démolition des niveaux hors-sol du bâtiment existant et la construction à son emplacement (sur la structure du parking souterrain qui est maintenue), d'un immeuble de bureaux. L'immeuble est reconstruit avec un gabarit de R+5 et avec 1 étage en retrait. La façade est d'expression sobre, avec une trame de fenêtres verticales recouverte d'un parement en pierre de teinte claire. Les châssis sont en aluminium de teinte bronze. Au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage, une ouverture visuelle en recul par rapport à l'alignement, est réalisée au droit du nouveau hall d'entrée. Le

1/2

jardin fait lui aussi l'objet d'un réaménagement, le dessin général est modifié, mais les arbres principaux sont maintenus.



Élévation existante. Image tirée du dossier



Élévation projetée. Image tirée du dossier

Le bâtiment a fait l'objet d'études de faisabilité portant sur son adaptation potentielle, suivant un scénario de réaffectation en immeuble de logements et un scénario en immeuble de bureaux. La démolition est justifiée dans la note explicative par la faible hauteur de dalle à dalle, la faible hauteur sous poutre, une retombée de poutre en façade avant, la profondeur importante du bâtiment. Un bilan carbone est joint à la demande de reconstruction et compare plusieurs scénarii, dont celui de la démolition et celui du maintien de la structure existante.

#### Avis de la CRMS



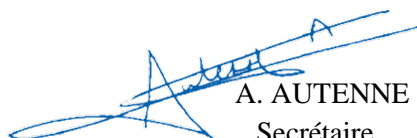
Photo de la situation actuelle.  
Photo CRMS 2024



Photomontage de la situation projetée. Image tirée du dossier

La CRMS apprécie le sérieux avec lequel le potentiel de maintien/reconversion du bâtiment existant a été étudié, et compte tenu des éléments de motivation avancés dans le dossier, elle ne s'oppose pas, pour cette demande, à un projet de démolition/reconstruction. Néanmoins, cette nouvelle construction doit être l'occasion de concevoir un immeuble qui s'articule mieux aux remarquables bâtiments néoclassiques classés qui lui sont contigus et qui sont deux témoins « survivants » de ce qu'était le quartier Léopold au moment de sa première urbanisation. En effet, la CRMS estime que la composition de la façade du nouveau bâtiment devrait mieux s'articuler et rentrer en dialogue avec les bâtiments voisins classés et qu'à cet égard le double rez-de-chaussée de l'immeuble actuel offre une meilleure réponse.

Veillez agréer, Madame la Directrice, l'expression de nos sentiments distingués.

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
C. FRISQUE  
Président f.f.

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) ; [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) ; [ce!ine.robert@brucity.be](mailto:ce!ine.robert@brucity.be)