

Ville de Bruxelles

Département Urbanisme

Section Autorisations

Monsieur Fabian DE BOEY

Directeur-Adjoint

Rue des Halles, 4

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 09/10/2025

N/Réf. : **BXL23028\_BXL21182\_748\_PU**  
Gest. : XX/XX  
V/Réf. : **M591/2025**  
Corr: *Robert Céline*  
NOVA : **04/PU/1992878**

**BRUXELLES. Rue Montoyer 20 - 24**  
(= le n. 24 est en zone de protection de l'Ensemble d'immeubles néoclassiques classés sis au n.26 de la même rue)  
**PERMIS D'URBANISME:** rénover et rehausser l'immeuble de logement au n°20, pour y aménager 8 logements ; démolir les 8 étages hors-sol de l'immeuble de bureaux au n°24 et rénover les sous-sols ; construire un nouvel immeuble de bureau avec un commerce au rez et aménager un espace de pleine terre  
Demande de la Commune du : 11/09/2025

#### Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur-Adjoint,

En réponse à votre courrier du 11/09/2025, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 24/09/2025, concernant la demande sous rubrique.

#### Étendue de la protection



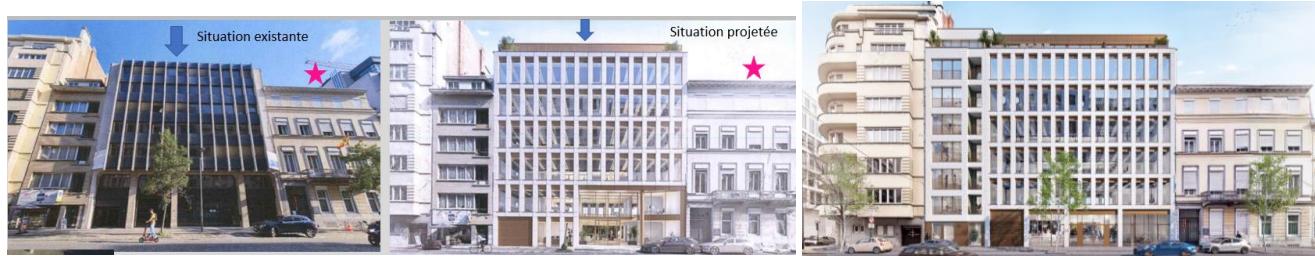
*Les deux immeubles sont partiellement situés dans la zone de protection de deux biens classés (AG du 04/04/1996), auxquels il est mitoyen, situés respectivement aux numéros 26 et 28 de la Rue Montoyer.*

#### Historique de la demande

La CRMS a participé à une réunion de projet, portant alors uniquement sur le n°24, le 8 octobre 2021, et a ensuite rendu un avis sur une demande de permis d'urbanisme (04/XFD/1914729), en février 2024 : voir [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/721/BXL21182\\_721\\_PU\\_Montoyer\\_24.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/721/BXL21182_721_PU_Montoyer_24.pdf)

## Analyse de la demande

La demande porte désormais également sur le n°20 qu'il est prévu de rénover et de rehausser de 2 étages pour y aménager 8 logements. Au n°24, il s'agit toujours de démolir les 8 étages hors-sol de l'immeuble de bureaux et de rénover les sous-sols pour construire un nouvel immeuble de bureau avec un commerce au rez et aménager un espace de pleine terre en intérieur d'ilot. Outre l'adjonction et la rehausse du nr 20 dans l'opération, une autre modification importante concerne le traitement du rez-de-chaussée du nr 24



SITUATION EXISTANTE

PROJET FÉVRIER 2024

PROJET ACTUEL

(extraits du dossier – bien classé sur la droite de l'image)

## Avis

La CRMS maintient son avis de février 2024 selon lequel elle ne s'oppose pas, pour cette demande, à un projet de démolition/reconstruction compte tenu du sérieux avec lequel le potentiel de maintien/reconversion du bâtiment existant localisé au n°24 de la rue a été étudié, et compte tenu des éléments de motivation avancés dans le dossier.

Dans son avis de février 2024, la CRMS soulignait que la nouvelle construction devait mieux s'intégrer aux remarquables immeubles néoclassiques classés qui lui sont attenants, derniers témoins du quartier Léopold tel qu'il se présentait lors de sa première urbanisation — ce qui n'était alors pas le cas. Le projet révisé prend en compte cette observation, en atténuant notamment la dominante du volume d'entrée, et répond ainsi aux attentes de la CRMS.

La rénovation et la réhausse du n°20 sont sans impact sur les deux immeubles classés.

La CRMS demande également que les travaux ne portent aucune atteinte au bien classé. En cas d'impact sur celui-ci ou sur sa mitoyenneté, elle demande de prendre contact avec la DPC pour l'accompagnement du suivi du dossier.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur-Adjoint, l'expression de nos sentiments distingués.

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
S. VAN ACKER  
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@bricity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@bricity.be) ; [opp.patrimoine@bricity.be](mailto:opp.patrimoine@bricity.be) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels) ; [urb.a.ccueil@bricity.be](mailto:urb.a.ccueil@bricity.be) ; [urb.pu-sv@bricity.be](mailto:urb.pu-sv@bricity.be) ; [celine.robert@bricity.be](mailto:celine.robert@bricity.be)