

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 26/03/2026

N/Réf. : BXL22590_756_PUN
Gest. : MB/ATH
V/Réf. : 2043-0115/04/2026-054PR
Corr DPC: Anne THIÉBAULT
NOVA : 04/PFU/2018744
Corr DU: Gilles VANDEBROUCK
Julien DOIGNIES

BRUXELLES. Rue de la Bourse, 36
(= site classé de la Bourse / zp du Café Le Cirio / ZP de l'ensemble de maisons traditionnelles accolées à l'église St-Nicolas)
PERMIS UNIQUE: Changer l'utilisation d'un commerce en commerce de restauration rapide, apporter des modifications intérieures, modifier la devanture commerciale, et créer un accès distinct aux étages (régularisation PV d'infraction INF/1962909)
Demande de BUP – DPC du 11/03/2026

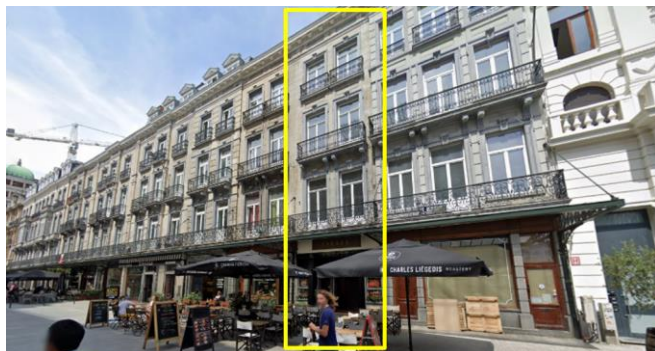
Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 11/03/2026, nous vous communiquons l'avis défavorable émis par notre Assemblée en sa séance du 18/03/2026, concernant la demande sous rubrique.



Situation patrimoniale
©brugis

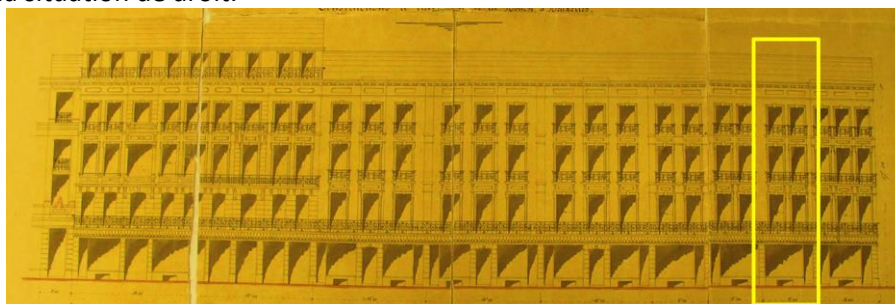


Enfilade des façades, rue de la Bourse. Le n°36 est entouré de jaune. Image
©Google Street View avec ajout de la CRMS



Vue de la devanture existante du n°36. Photo CRMS. Mars 2026

Le dossier concerne la façade du rez-de-chaussée de l'immeuble 36, rue de la Bourse. Le bien appartient à l'ensemble composé des numéros 4 à 40, construit en 1883 selon les plans de l'architecte Ch. Gys. Marquées par une composition régulière, les façades des immeubles sont réalisées en style éclectique d'inspiration néoclassique. La devanture du n°36 a fait l'objet d'une transformation en 1932, avec permis d'urbanisme, pour adopter une devanture de style Art déco, qui constitue encore aujourd'hui la situation de droit.



Plan de l'architecte Ch. Gys 1883. Le n°36 est entouré de jaune (© urban.brussels).

L'auvent commun de cet ensemble architectural qui surplombe la rue de la Bourse fait partie du site de la Bourse des Fonds publics (classée par AR 19/11/1986).

L'immeuble n°36 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). Les façades jouxtent la zone tampon UNESCO délimitée autour de la Grand-Place.

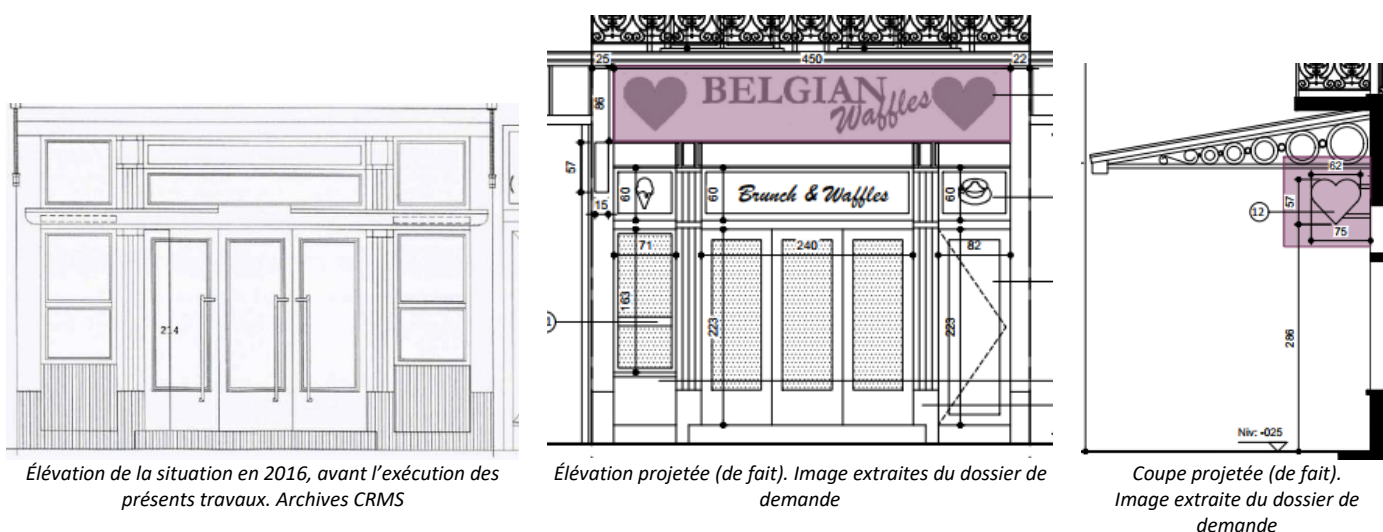
Les demandes

La CRMS a été saisie de deux demandes de régularisation* distinctes concernant le même bien, et introduites en dates du 02/03/2026 (réf. : 04/PFU/2000559) et du 11/03/2026 (réf. : 04/PFU/2018744).

- Demande 1 (réf : 04/PFU/2000559) : L'installation de deux enseignes (« Belgian Waffles » et « Brunch and Waffles ») et de quatre logos (deux cœurs, une glace et une tasse de café), placés parallèlement à la façade, et l'installation d'une l'enseigne perpendiculaire (un caisson double-face lumineux en aluminium en forme de cœur-gaufre)
- Demande 2 (réf : 04/PFU/2018744) : Le changement d'utilisation du rez-de-chaussée et du -1 d'un commerce de vente de biens vers un commerce de ventes de gaufres et la création d'une porte d'entrée séparée vers les logements des étages.

*Les travaux concernés ont déjà été réalisés, en infraction, et ont fait l'objet d'un procès-verbal dressé en date du 08/10/2025 (réf. : INF/1962909).

Les deux demandes ont été examinées conjointement par la CRMS lors de sa séance du 18/03/2026 et font l'objet d'un avis commun, lequel sera notifié par deux courriers de réponse distincts.

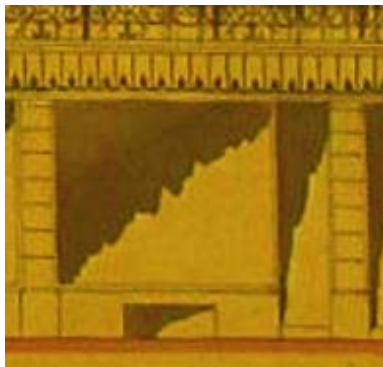


Avis de la CRMS

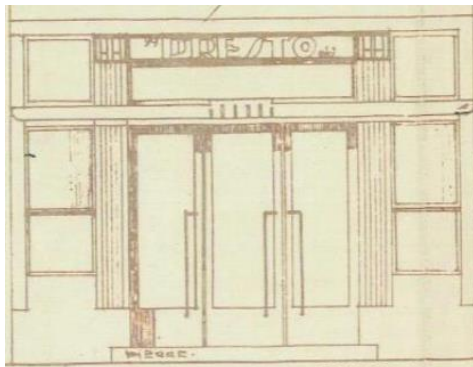
Depuis 2016, l'ensemble architectural (construit en 1883 selon les plans de l'architecte Ch. Gys) situé rue de la Bourse fait l'objet d'une opération de requalification et de restitution de sa cohérence d'ensemble. Dans ce cadre, l'auvent en fer et en verre longeant les dix immeubles de l'enfilade a été restitué sur la base du modèle conservé au n°24, le café « Le Cirio », et plusieurs devantures ont fait l'objet d'une reconstitution afin de retrouver la composition d'origine conçue par Gys, contribuant ainsi au rétablissement de l'unité architecturale. La CRMS a été interrogée sur ces différentes demandes et a émis plusieurs avis à leur sujet¹.

¹ Les avis de la CRMS concernant la restitution de l'auvent et des différentes devantures sont constables en ligne : [BXL22115 605 Bourse14 24 consolesCirio.pdf](#), [BXL22486 570 Bourse 34.pdf](#), [BXL22486 589 Bourse 34.pdf](#), [BXL22544 591 Bourse 38 40.pdf](#), [BXL22189 623 Bourse 6 12 devantures.pdf](#)

Les travaux réalisés ici ne s'inscrivent aucunement dans cette démarche de requalification. La devanture est banalisée et les nombreuses enseignes, toutes en dérogation au RCUZ, ne témoignent d'aucun effort d'intégration. Si le principe de créer un accès distinct aux étages est accueilli favorablement, sa mise en œuvre est toutefois peu valorisante pour l'ensemble de l'enfilade dans ce contexte à haute valeur patrimoniale. En conséquence, la CRMS émet un avis défavorable aux régularisations demandées.



Détail du n°36 selon l'élévation de 1883 (© urban.brussels).



Élévation du permis de 1932, faisant situation de droit. Image : Archives de la Ville de Bruxelles. Réf : TP 55890 (1932)



Devanture commerciale du n°34 rue de la Bourse, après travaux de restitution de la devanture. Photo ©Google Street View

La CRMS recommande prioritairement de revoir le projet dans le souci de rétablir la cohérence avec l'ensemble des autres devantures commerciales de l'enfilade, en revenant à une composition fondée sur le plan d'origine de Gys, selon les principes dégagés par la CRMS dans ses avis relatifs aux autres devantures. Concrètement, la CRMS recommande de s'inspirer du commerce voisin situé au n°34, et d'adopter une composition en trois travées, comprenant une entrée latérale à gauche de la vitrine pour l'accès au commerce, ainsi qu'un accès distinct aux étages à droite. (Le n°36 devrait donc être le miroir de la devanture du n°34).

À défaut, si une telle configuration s'avérait impossible, la CRMS demande à minima la suppression de l'ensemble des éléments infractionnels, le décapage des éléments (notamment les pilastres et les petits auvents) de leur peinture noire, ainsi qu'un retour à la situation de droit, au moyen d'une mise en œuvre soignée et qualitative, à la hauteur de la valeur patrimoniale de l'enfilade.

Concernant les enseignes, la CRMS demande le respect des prescriptions du RCUZ (dimensions, bonne intégration, etc.). Elle s'oppose à toute enseigne perpendiculaire, celles-ci masquant certains éléments décoratifs de l'auvent classé.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

S. VAN ACKER
Président

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