

Ville de Bruxelles
Département Urbanisme
Section Autorisations
Monsieur Fabian DE BOEY
Directeur-Adjoint
Rue des Halles, 4
B - 1000 BRUXELLES

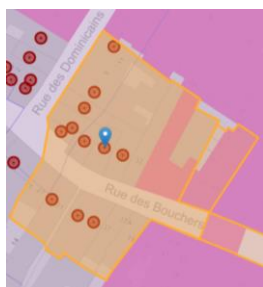
Bruxelles, le 26/03/2026

N/Réf. : BXL23041_756_PU **BRUXELLES. Rue des Bouchers, 28**
Gest. : MB/TJ (= zone de protection des Maisons Traditionnelles situées aux n. 34 et 36 de
V/Réf. : B827/2025 la même rue / zone tampon Unesco / Inventaire)
Corr: Vangeem Florence **PERMIS D'URBANISME:** changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée
NOVA : 04/PU/2001826 commercial en un commerce de restauration avec consommation sur place
(restaurant), étendre le restaurant aux 1er et 2ème étages, placer une
nouvelle extraction en toiture et modifier la devanture commerciale
(régularisation PV BR/28/88 et BR/009/17)
Demande de la Commune du : 02/03/2026

Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur-Adjoint,

En réponse à votre courrier du 02/03/2026, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 18/03/2026, concernant la demande sous rubrique.



Situation patrimoniale ©Brugis



Photo de la devanture commerciale en 1982.
Source : - [Inventaire du patrimoine architectural](#)



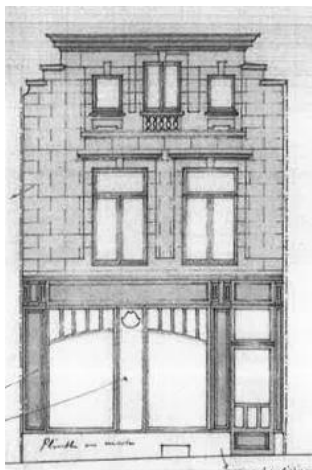
Vue de l'immeuble. Photo ©Google Street View

L'immeuble est compris dans la zone de protection de deux maisons traditionnelles situées aux n^{os} 34 et 36 rue des Bouchers et classées chacune comme monument par deux arrêtés distincts du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale datant tout deux du 20/09/2001. Il est également compris dans la Zone Unesco « Grand-Place » et est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural.

Au début du XXe siècle, le rez-de-chaussée de cet immeuble abritait autrefois un commerce (boucherie), tandis que les étages étaient destinés au logement des commerçants. En 1919, une devanture de style Art déco fut réalisée. Encore visible sur une photographie datant de 1982, celle-ci a été démolie à une date indéterminée, entre 1982 et 1993, pour laisser place à l'aménagement actuel, toujours en place aujourd'hui.

La demande vise la mise en conformité de plusieurs travaux réalisés en infraction, à savoir :

- le changement d'affectation du commerce situé au rez-de-chaussée en restaurant, ainsi que son extension aux premier et deuxième étages, encore affectés à du logement ;
- la modification de la devanture commerciale ;
- l'installation d'une nouvelle hotte d'extraction en toiture.



Élévation à rue de 1919. Situation de droit. Image extraite du dossier.



Élévation à rue. Situation de fait. Image extraite du dossier.



Vue aérienne de la toiture, avec la hotte d'extraction visible. ©Google Street View

Avis de la CRMS

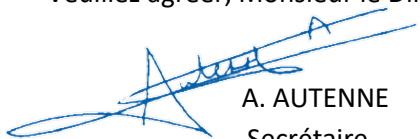
La CRMS n'est pas favorable à la mise en conformité de la situation actuelle, laquelle présente une qualité insuffisante et est peu valorisante dans ce contexte patrimonial : le bien est inscrit à l'inventaire et est situé en zone UNESCO « Grand-Place ».

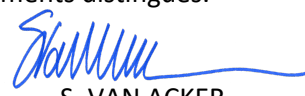
Si la CRMS accepte la transformation du rez-de-chaussée en activité HoReCa en remplacement de l'affectation commerciale, elle n'est en revanche pas favorable à la suppression de l'affectation en logement des étages.

Elle estime par ailleurs qu'il n'y a pas lieu pour ce bien de s'écarter du Règlement communal d'urbanisme zoné « Grand-Place, patrimoine UNESCO – expression commerciale », notamment en ce qui concerne l'accès distinct aux étages (article 10), qui s'imposerait en cas d'augmentation de la surface HoReCa. Le RCUZ doit également être suivi pour le dessin de la devanture et son expression commerciale (article 7). À cet égard, la devanture du n° 41 de la rue des Bouchers pourrait servir d'inspiration, notamment par la restitution d'entrées latérales et la mise en place d'un soubassement en bois ou en pierre bleue sous les baies.

Enfin, la CRMS recommande l'application d'un enduit uniforme sur l'ensemble de la façade, afin d'éviter la juxtaposition de crépis aux teintes et matérialités discordantes. La hotte d'évacuation en toiture, non visible depuis l'espace public, n'appelle pas de remarque d'ordre patrimonial.

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


A. AUTENNE
Secrétaire


S. VAN ACKER
Président

c.c.: tjacobs@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ; opp.patrimoine@brucity.be ; crms@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; urb.a.cceuil@brucity.be ; urb.pu-sv@brucity.be ; florence.vangeem@brucity.be