

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

Bruxelles, le 06/05/2026

N/Réf. : BXL21914_758_PU **BRUXELLES. Rue Ducale, 51 (arch. F. DE FAUW – 1922)**
Gest. : AH (= partiellement en zone de protection du Théâtre Royal du Parc /
V/Réf. : D955/2025 Inventaire)
Corr: F. De Jaegher **DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME:** modifier la terrasse du 1er étage,
NOVA : 04/PU/2006886 agrandir la terrasse des combles, modifier la structure portante, aménager
en arrière-cours des éléments techniques (mise en conformité), d'autre
part transformer une maison unifamiliale en centre culturel avec salle de
réception service HORECA et 2 logements accessoires à l'équipement

Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 08/04/2026, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 22/04/2026, concernant la demande sous rubrique.



Localisation de bien © Brugis et © Google Street View

CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE

La demande concerne la maison située 51, rue Ducale à Bruxelles. *Inscrite à l'Inventaire légal, elle est comprise dans les zones de protection du Théâtre royal du Parc et du Cercle royal Gaulois implantés dans le parc de Bruxelles.*

Tracée au XVIII^e siècle, parallèlement au parc et aux anciens remparts de la ville, la rue Ducale s'inscrit dans le quartier royal, ensemble conçu en 1776 par l'architecte Barnabé Guimard, à proximité immédiate de la place Royale. La rue se caractérise par une remarquable enfilade néoclassique, rythmée par des maisons à toitures en pavillon implantées aux angles et au centre, séparant des rangées de quatre maisons plus modestes, dont le n° 51 concerné par la demande. Ces biens avaient été construits sur des terrains appartenant à l'architecte et maître-maçon J. Massion qui acquit en 1781 l'ensemble des parcelles situées entre les rues de la Loi et Zinner.

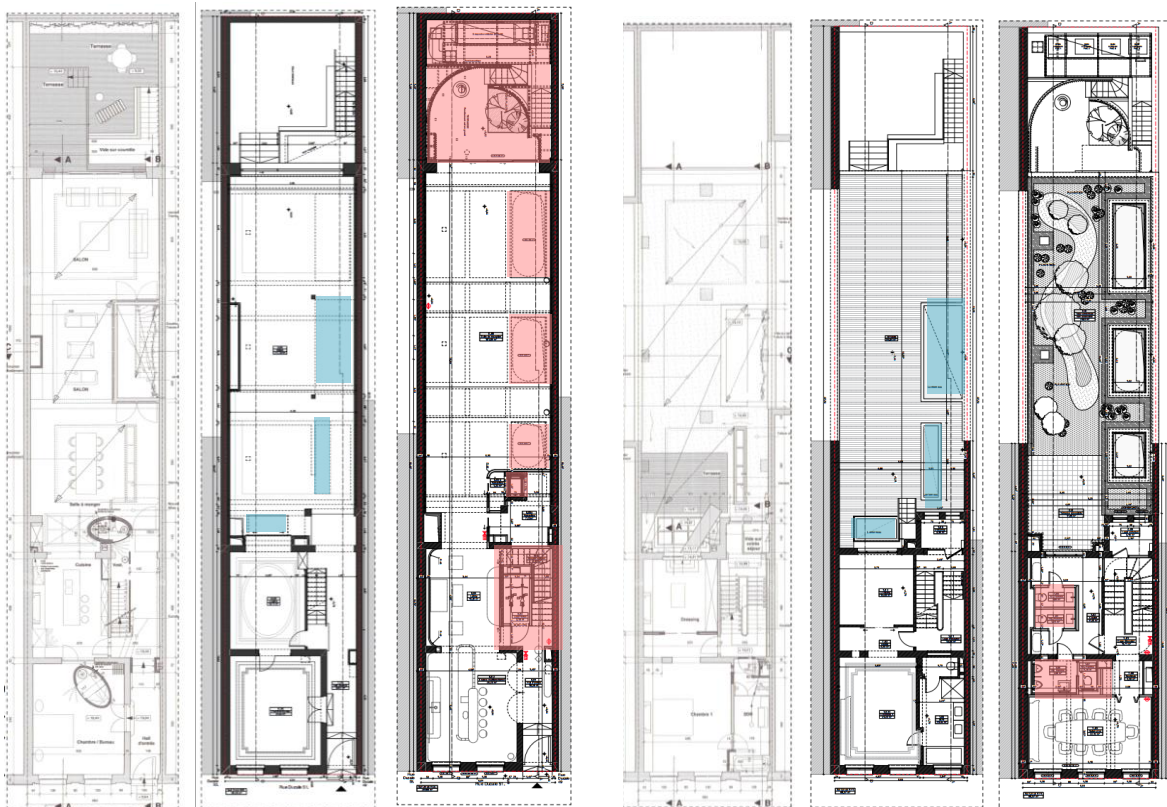
En 1926, la maison n° 51 a été rénovée et agrandie par une annexe couvrant la presque totalité de la parcelle.

Une campagne de rénovation lourde, assortie d'un changement d'affectation de bureaux vers un logement unifamilial, a été autorisée par permis d'urbanisme délivré en 2007. La CRMS s'est prononcée sur cette demande en ses séances du 06/09/2005 et du 06/06/2007¹.

La présente demande porte sur le réaménagement du bien en un équipement collectif, à savoir un centre culturel avec fonction horeca, ainsi que deux logements accessoires à l'équipement. Elle prévoit :

- le réaménagement du rez-de-chaussée, du premier étage et des caves en vue de l'accueil du public et de l'activité horeca ;
- la transformation de la toiture-terrasse incluant la réalisation d'une toiture verte ;
- l'excavation des caves ;
- l'aménagement d'un logement au 2^e étage et d'un studio sous combles ;
- la réorganisation de la cour anglaise en fond de parcelle afin d'y intégrer les installations techniques.

La demande concerne d'autre part la régularisation de plusieurs interventions réalisées en dérogation au permis d'urbanisme de 2007, notamment en ce qui concerne la façade arrière ainsi que les fenêtres de toit et la configuration des lanterneaux éclairant le rez-de-chaussée.



Plans du rez-de-chaussée et du premier étage : situation de droit, de fait et projetée

¹ Avis du 06/09/2005 https://crms.brussels/sites/default/files/avis/397/BXL21914_397.pdf

Avis CRMS du 06/06/2007 https://crms.brussels/sites/default/files/avis/414/BXL21914_414.pdf

AVIS

De manière générale, la Commission constate que les interventions projetées, de même que les éléments non conformes à la situation de droit, renforcent la banalisation progressive du bien sur le plan patrimonial (altération progressive de la façade arrière et du dispositif en plan traditionnel, pose de faux plafonds ...). Cette évolution est regrettable dans la mesure où elle confirme l'approche de rénovation lourde, engagée en 2007, au détriment d'une prise en considération respectueuse des valeurs patrimoniales du bien. Par ailleurs, les pièces du dossier laissent apparaître que les nouveaux travaux (outre ceux déjà réalisés en infraction) sont déjà (partiellement) exécutés.

En outre, le dossier est insuffisamment documenté pour ce qui concerne l'intérieur de la partie avant de la maison, qui correspond au corps de bâti historique. L'incidence des interventions sur les décors encore présents, dont certains pourraient remonter au XVIIIe, n'est pas précisée, ni l'impact sur les circulations verticales desservant les étages supérieurs. La Commission demande de rester particulièrement attentif à la conservation et la valorisation des éléments patrimoniaux qui subsistent (décors, menuiseries, escalier historique... ?). À cet égard, la pose de faux plafonds (voir coupes) est déconseillée, car elle masquerait les plafonds moulurés et pourrait, du fait des dispositifs de fixation, en compromettre la bonne conservation. Le projet devra, le cas échéant, être adapté sur ce point.

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



G. MEYFROOTS
Secrétaire adjointe



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.advies@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; urb.accueil@brucity.be ; urb.pu-sv@brucity.be ; fanny.dejaegher@brucity.be