

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

Bruxelles, le 21/05/2026

**N/Réf. :** BXL22579\_759\_PU      **BRUXELLES. Rue Charles Buls, 12 (arch. J. CORTEN-CRABBÉ, 1853)**  
**Gest. :** AH      (= zone de protection de la Grand-Place / Inventaire / zone  
**V/Réf. :** C626/2025      tampon Unesco)  
**Corr. :** M.-L. Cartal      **PERMIS D'URBANISME : Changer l'utilisation d'un commerce en friterie,**  
**NOVA :** 04/PU/1993984      **modifier la devanture commerciale, réaménager les étages**

### Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur-Adjoint,

En réponse à votre courrier du 27/04/2026, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 13/05/2026, concernant la demande sous rubrique.



Localisation du projet (© Brugis), état de fait de la devanture concernée (photos CRMS 05-05-2026)

### CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE

La demande concerne l'immeuble situé 12 rue Charles Buls, *compris dans la zone de protection de la Grand-Place ainsi que dans la zone tampon Unesco, et inscrit à l'Inventaire légal*<sup>1</sup>.



Devanture réalisée selon le permis de 1991, dans son état de 2021 (© Google Street View)

Le bien fait partie d'un ensemble de deux maisons jumelées situées aux nos 8-10 et 12, datant du milieu du XIXe siècle. Au début des années 1990, la devanture du n° 12 a été remaniée selon le permis délivré en 1991. Elle a été recouverte d'un parement en pierre de Massengis, identique à celui de la devanture du n° 8-10, déjà transformée à une date antérieure pas documentée.

Depuis lors, les deux devantures présentent un aspect homogène. La devanture du n° 12, concernée par la demande, a toutefois fait l'objet de travaux vers 2021-2022, portant sur l'enlèvement de l'allège en place et le renouvellement des menuiseries intégrant un châssis à guillotine.

<sup>1</sup> [https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles\\_Pentagone/Rue\\_Charles\\_Buls/8/30940](https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles_Pentagone/Rue_Charles_Buls/8/30940)

La présente demande, qui s'inscrit dans un historique procédural complexe (cf. notice explicative jointe à la demande), vise le changement de commerce (ancien salon de coiffure) en friterie avec vente à rue, ainsi que les actes et travaux suivants :

- le renouvellement de la devanture commerciale,
- le remplacement des châssis en PVC blanc aux étages par des châssis en bois, peints en blanc,
- le réaménagement des étages en logement.



Élévations des façades existante et projetée, extraites de la demande

#### **AVIS**

**La CRMS émet un avis favorable sous conditions sur la demande.**

Elle souscrit au projet de transformation de la devanture à condition que l'allège soit réalisée en pierre de Massangis et moyennant une révision qualitative des menuiseries.

Dans la mesure où le projet renoue avec la situation de droit autorisée en 1991, caractérisée par une cohérence architecturale entre la devanture du n° 12 et celle du 8-10 mitoyenne, le parement du rez-de-chaussée commercial constitue un élément essentiel pour leur lecture d'ensemble. Le traitement de l'allège devra dès lors être adapté en optant pour une pierre de Massangis et non la pierre bleue, comme prévu dans le projet.

Les nouvelles menuiseries devront présenter des profils fins et soignés, inspirés de ceux de la devanture 8-10 et être mises en œuvre selon les règles de l'art. Sur ce point, la situation existante est peu qualitative en raison, notamment, des raccords inadéquats entre les châssis et les trumeaux, et ne peut dès lors être maintenue en l'état.

Enfin, le remplacement des châssis en PVC des étages par des menuiseries en bois constitue une amélioration significative. La CRMS demande d'appliquer des menuiseries qualitatives à profils et divisions traditionnels, s'inscrivant dans la typologie néoclassique des façades.

Veillez 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@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) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels) ; [urb.a.ccueil@brucity.be](mailto:urb.a.ccueil@brucity.be) ; [urb.pu-sv@brucity.be](mailto:urb.pu-sv@brucity.be) ; [marie-laure.cartal@brucity.be](mailto:marie-laure.cartal@brucity.be)