

Ville de Bruxelles

Département Urbanisme

Section Autorisations

Monsieur Fabian DE BOEY

Directeur-Adjoint

Rue des Halles, 4

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 10/06/2026

N/Réf. : BXL22152_760_PU

Gest. : KD/XX

V/Réf. : M853/2025

Corr: *Lheureux Caroline*

NOVA : 04/PU/2002770

BRUXELLES. Rue du Marché au Charbon, 5

(= partiellement en zone de protection de la Fontaine du Cracheur / zone tampon Unesco)

PERMIS D'URBANISME : mettre en conformité des travaux réalisés entre 1999 et 2004 : transformer avec modification de volume, de type façadisme avec couverture de la cour sur 4 niveaux, remplacer l'ensemble des menuiseries en façade avant, changer l'utilisation du commerce au rez- de-chaussée en bar, aménager 3 logements aux étages (1 studio en duplex, 1 app. 1ch. et 1 duplex 1ch.) et d'autre part reconstruire une toiture à 3 versants avec 2 lucarnes

Demande de la Commune du 19/05/2026

Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur-Adjoint,

En réponse à votre courrier du 19/05/2026, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 03/06/2026, concernant la demande sous rubrique.



Localisation © Brugis, façade avant existante et projetée (extrait du dossier)

CONTEXTE

La demande concerne une maison étroite aménagée en style néoclassique en 1843¹ qui est compris dans la zone de protection de la *Fontaine du Cracheur* accolée contre la travée biaise de l'édifice sis au 57, rue des Pierres, à l'angle de la rue du Marché au Charbon, classé comme monument pour ses façades et toitures (AG du 10/10/2002).

¹ <https://monument.heritage.brussels/fr/streets/10002073>

La rue du Marché au Charbon est comprise dans le périmètre protégé de la zone Unesco (Grand-Place).

DEMANDE

La présente demande vise le changement d'affectation du rez-de-chaussée de commerce en horeca (à laquelle la CRMS ne s'est pas opposée en 2018), et la régularisation des travaux effectués sans permis, d'une part entre 1999 et 2004 par le propriétaire précédent et, d'autre part, la régularisation de travaux réalisés en 2007 par le propriétaire actuel.

La demande s'accompagne également de nouveaux travaux à réaliser visant à régulariser et améliorer l'habitabilité des logements aux étages (1 studio en duplex, 1 app. 1ch. et 1 duplex 1ch.) :

- réduction de la surface de la mezzanine en R+1
- suppression d'une cloison pour transformer un appartement 1 chambre en studio (R+2)
- démolition du volume à toiture plate (construit en 1999 et 2004) et construction d'une nouvelle toiture à 3 versants et 2 lucarnes
- mise aux normes incendie de l'escalier métallique

Pour rappel, la CRMS a déjà émis deux avis défavorables sur une demande sensiblement identique (voir avis du 16/12/2009² et avis du 24/10/2018³).

AVIS DE LA CRMS

La CRMS se prononce sur les interventions extérieures et tout particulièrement en façade avant, le reste des interventions ne portant pas atteinte à la zone de protection de la Fontaine du Cracheur.

Les interventions proposées ayant une incidence sur la façade avant sont globalement positives :

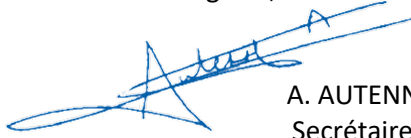
- la toiture plate aménagée au 4ème étage avant avec son grand et haut garde-corps en bois est supprimée et une toiture à versants est créée. Les deux lucarnes prévues dans la pente du versant avant de la nouvelle toiture s'alignent parfaitement sur les travées des baies des étages inférieures, sont dotées de garde-corps en fer forgé identiques et permettent un éclairage pour les logements sous toiture, ce qui était de toute façon recommandé par la commission de concertation dès 2018. La proportion de ces 2 lucarnes est tout à fait raisonnable et s'inscrit en outre dans une expression proche du voisin (nr 3 Marché au Charbon)

- les châssis au deuxième étage, qui avaient été fortement modifiés, retrouvent leur imposte d'origine redessinée et s'alignent ainsi sur les divisions des autres niveaux

- tous les nouveaux châssis en façade avant sont en bois, de teinte blanche comme à l'origine

Par conséquent, la CRMS émet un avis favorable.

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.ccueil@brucity.be ; urb.pu-sv@brucity.be ; caroline.lheureux@brucity.be

² https://crms.brussels/sites/default/files/avis/469/BXL22152_469.pdf

³ https://crms.brussels/sites/default/files/avis/628/BXL22152_628_MarcheCharbon_5_0.pdf