

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Madame Bénédicte Annegarn

Directrice

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry Wauters

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 14/07/2026

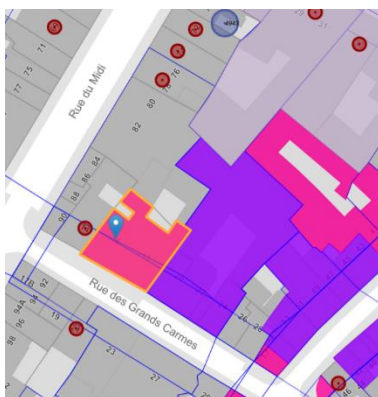
N/Réf. : BXL20767_762_PUN
Gest. : MB/ATh
V/Réf. : 2043-0174/01/2025-113PR
Corr DPC: Anne THIÉBAULT
NOVA : 04/PFU/2006088
Corr DU: Natacha DE KUIJPER
Julien DOIGNIES

BRUXELLES. Grands Carmes, 16-18 Hôtel de Roest d'Alkemade
(= classé comme Monument)
PERMIS UNIQUE: régulariser les évacuations de hotte de cuisine en toiture, mettre en conformité l'affectation du premier étage en 2 logements, mettre en conformité l'utilisation de locaux de service en cave et la cuisine du restaurant (04/INFS/1917946 + INFR-1907749) et transformer la circulation de service en chambres supplémentaires pour les logements à tous les étages
Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 30/06/2026

Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 30/06/2026, nous vous communiquons l'avis conforme favorable sous conditions émis par notre Assemblée en sa séance du 08/07/2026, concernant la demande sous rubrique.



Situation patrimoniale ©Brugis



Photo de la façade avant ©Google Street View



Photo de la façade avant en direction de l'immeuble voisin, classé lui aussi.
©Google Street View

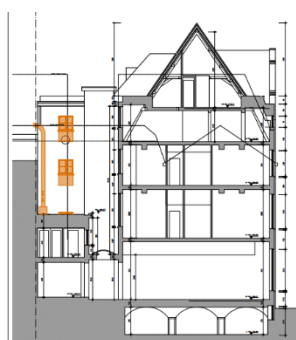
L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25/06/1992 classe comme monument la façade à rue, la toiture et les caves de l'ancien hôtel de Roest d'Alkemade sis rue des Grands Carmes, n°16-18 à Bruxelles. Il est aussi compris dans les zones de protection de plusieurs biens classés : l'ensemble sis rue des Grands Carmes 20 (AG du 11/09/2003), la maison traditionnelle sise rue des Grands Carmes 31 (AG du 11/09/2003) et la maison traditionnelle sise rue de l'Étuve 57 (AG du 26/06/2003)

Un permis d'urbanisme daté du 11/10/1996 (réf. PU/505168), autorisait des travaux consistant à transformer l'immeuble d'habitation et à créer un espace culturel au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage (Fondation Someville). Ce permis stipulait par ailleurs que : « pour cette activité, la Fondation doit disposer de 3 niveaux, à savoir le sous-sol, le rez-de-chaussée et le premier étage ; au cas où la fondation ne s'y établirait pas, le 1^{er} étage sera réalisé comme le 2^e en logement. » - extrait de la note explicative jointe au dossier. L'immeuble n'a finalement pas été utilisé pour cette fondation et accueille aujourd'hui le café-restaurant « Le Cercle des Voyageurs » au sous-sol et rez-de-chaussée, et des logements au 1^{er} étage.

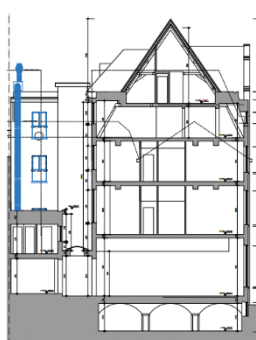
La demande

Les travaux consignés dans la présente demande ont été réalisés en infraction et ont fait l'objet d'un procès-verbal dressé en date du 17/10/2023 (réf : INF/1907749 – PV ISA/2023-66). La demande vise la mise en conformité de plusieurs de ces infractions, à savoir :

- Le changement d'affectation des locaux situés en cave et au rez-de-chaussée, d'équipement d'intérêt collectif vers une activité horeca (bar), ainsi que le changement d'affectation du premier étage, d'équipement d'intérêt collectif vers du logement ;
- L'installation d'un conduit de hotte pour la cuisine du café, en façade arrière. Ce dernier serait par ailleurs adapté.



Localisation de la hotte en façade arrière. Situation de fait



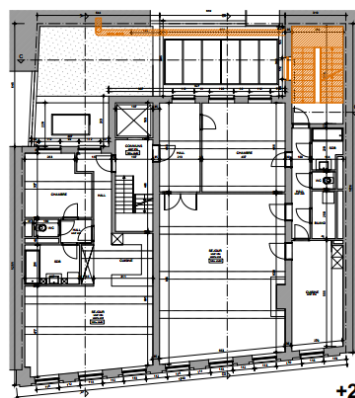
Localisation de la hotte en façade arrière. Situation projetée



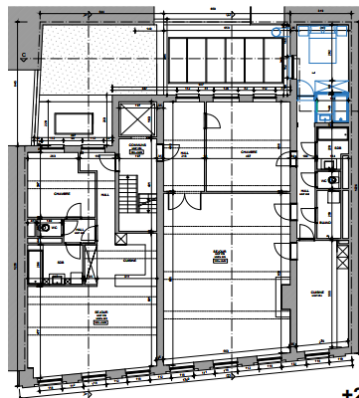
Photos du conduit de hotte actuel.

Images extraites du dossier de demande.

Par ailleurs, la demande porte également sur la transformation de la cage d'escalier de service située à l'arrière du bâtiment. L'ancien escalier en bois est supprimé et des nouveaux planchers viennent refermer la trémie existante aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages. Les surfaces ainsi créées sont intégrées aux logements des étages afin de permettre l'aménagement d'une chambre supplémentaire. Pour assurer un apport suffisant de lumière naturelle, les baies existantes sont agrandies, dotées de châssis en bois équipés d'invisibles et de garde-corps en ferronnerie.



Plan du 2^e étage. Situation de fait.



Plan du 2^e étage. Situation projetée



Coupe. Situation de fait.



Coupe. Situation projetée

Images extraites du dossier de demande.

Avis de la CRMS

La CRMS souscrit à l'affectation horeca du sous-sol et du rez-de-chaussée, et à l'affectation du 1er étage en logement, à l'instar du 2e étage, conformément au permis délivré en 1996. Cette affectation de logement est en adéquation avec la typologie de l'immeuble et contribue au maintien de la fonction résidentielle en centre-ville.

La CRMS demande une intégration soignée du conduit d'extraction, de manière à limiter autant que possible son incidence sur le bâti existant et son impact visuel dans les perspectives protégées. Depuis la zone de protection de l'ensemble classé sis au n° 20 de la rue des Grands Carmes, ce conduit ne devrait pas être visible, hormis éventuellement au travers de la tabatière aménagée dans les combles, ce qui mérite d'être évalué.



Vue aérienne ©Google Maps, avec ajouts de la CRMS. En rouge la localisation de la hotte et en bleu la vue depuis la tabatière du bien voisin

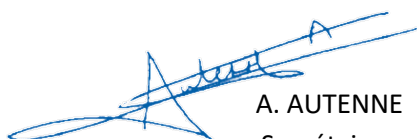


Vue depuis la tabatière de l'ensemble classé rue des Grands Carmes 20. En rouge, localisation de la hotte. Photo ©Urban.brussels

Concernant l'ancien escalier de service en bois, la CRMS estime que sa démolition serait regrettable et elle plaide pour son maintien. Cet élément devrait faire l'objet d'une documentation et d'un examen, dès lors qu'il présente une typologie susceptible de remonter au XVIIIe siècle et qu'il se trouve dans un bon état de conservation. Plus généralement, la Commission demande la conservation des éléments de décor intérieur présentant un intérêt patrimonial, tels que la rosace ornant le plafond du dernier étage, etc.

Enfin, bien qu'elles ne fassent pas partie de la présente demande, la CRMS tient à souligner que les diverses enseignes implantées en façade avant, mentionnées dans le procès-verbal d'infraction précité, présentent un caractère irrégulier. Leur conception et leur implantation ne sont pas intégrées à l'architecture de l'immeuble et portent atteinte à ses qualités patrimoniales. Dès lors, la Commission estime que ces dispositifs ne peuvent être régularisés en l'état et qu'une réflexion globale visant une meilleure intégration au bâti devrait être menée

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


A. AUTENNE
Secrétaire


S. VAN ACKER
Président