



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Ville de Bruxelles**  
Département Urbanisme  
Section Autorisations  
**Madame Mosquera**  
Boulevard Anspach, 6  
B - 1000 BRUXELLES

V/Réf. : (corr. :)

N/Réf. : AA/BDG/BXL22703\_640\_Dixmude\_15-19

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

**Objet : BRUXELLES. Boulevard de Dixmude, 15-19 (E. De Boelpaep, 1925)**

Demande de permis d'urbanisme portant sur la restauration de la devanture commerciale d'origine, séparation du commerce et du logement du 1<sup>er</sup> étage, aménagement d'un appartement 1 chambre en 2 chambres avec terrasse   ▪ **Avis de la CRMS**

Madame,

En réponse à votre courrier du 24/05/2019, reçu le 28/05/2019, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 19/06/2019.

Contexte

Situé dans la zone de protection des anciennes « Halles de Producteurs » (6-22, bd de Dixmude – AG 29/01/1998), ainsi que dans la zone de protection des anciennes « Halles America » (21-29, bd de Dixmude - AG 29/01/1998), cet immeuble à appartements est inscrit à l'Inventaire du patrimoine. Construit en 1925 sur les plans de l'architecte E. De Boelpaep, l'immeuble compte 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée et entresol consacrés au commerce. Quatre larges travées, avec bow-window aux extrémités, rythment l'élévation d'esprit Art Déco.



Boulevard de Dixmude (©Google maps, 2017)



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Demande

La demande concerne les rez-de-chaussée et R+1 de la partie gauche de l'immeuble et porte sur les points suivants :

- la restauration de la devanture commerciale d'origine : retrouver la cohérence générale de l'immeuble, qui comptait deux vitrines jumelles de part et d'autre de la porte d'entrée. La demande porte uniquement sur la devanture gauche ;
- la séparation du commerce et du logement du 1<sup>er</sup> étage, par la suppression d'un escalier situé au fond du bâtiment ;
- le réaménagement de l'appartement du R+1, disposant actuellement d'1 chambre, en appartement 2 chambres avec terrasse (la terrasse semble déjà aménagée sur la toiture plate, à l'arrière du rez-de-chaussée) ;
- la régularisation de la grande porte en fer forgé, installée en 1936 mais sans être actuellement en situation de droit;
- la régularisation du mur de séparation de la zone de cour et jardin, ce mur semble avoir été construit il y a déjà longtemps pour séparer les deux commerces au niveau de leurs cours.

Avis

Avant d'émettre des remarques sur le projet, l'Assemblée tient à préciser que le dossier introduit n'est pas clair concernant la situation existante. En effet, il y a des différences entre les plans reçus « situation de fait » et la situation présente sur place, notamment pour la devanture de droite qui est complètement transformée, contrairement à celle dessinée sur l'élévation. La devanture de gauche, qui est celle dont il est question, a son volet fermé de manière récurrente, voire permanente, il est donc difficile de se faire une opinion de la situation réelle, vu également les photographies peu nombreuses et non détaillées accompagnant le dossier. Sur les plans projetés, les interventions ne sont pas explicitées de manière évidente.

Mise à part cette constatation, la CRMS émet les remarques suivantes :

- le projet de rétablir la devanture « d'origine » est une initiative très valorisante pour l'immeuble et que la CRMS encourage. Mais elle se pose les questions suivantes : s'agit-il d'une restitution de devanture ou d'une restauration de l'existant ? Elle insiste sur le maintien maximal des éléments d'origine encore en place, sur leur restauration ou restitution (montants en pierre, châssis d'imposte, châssis de la vitrine, soubassement si encore en place...), sur le désencombrement des éléments parasites (bâches, panneaux, volets et leur caisson...), afin de garantir la lisibilité de la devanture. Elle s'interroge sur le devenir des châssis de l'entresol, constatant que ceux des travées de droite ont déjà été remplacés. Elle émet aussi le souhait qu'une restauration/rénovation de qualité inciterait le propriétaire/gestionnaire de la partie de droite à faire de même ;
- concernant les aménagements de l'appartement, elle demande que le nouveau châssis prévu en façade arrière (grande baie donnant sur la terrasse) adopte des divisions semblables à celles du châssis existant en miroir, de l'autre côté du bâtiment (en façade arrière, grande baie de gauche : deux châssis qui semblent d'après l'élévation être des porte-fenêtres en T, avec imposte fixe), afin de privilégier cette symétrie originelle ;
- en étant favorable à la régularisation de la porte d'entrée métallique, la CRMS s'interroge sur la restauration du châssis d'imposte, les travaux n'étant pas précisés ;
- elle ne s'oppose pas à la régularisation du mur érigé en fond de parcelle.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



Vue d'ensemble et détails du rez-de-chaussée et de l'entresol (©CRMS - 2019)

Veillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. BUP-DPC : S. Valcke, H. Lelièvre et M. Muret ; BUP-DU : B. Annegarn ;  
Commune : [commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) ;



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN  
Cellule Patrimoine historique : [urb.patrimoine@brucity.be](mailto:urb.patrimoine@brucity.be)