



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
**Direction de l'Urbanisme**  
**Monsieur Thibaut JOSSART**  
**Directeur**  
**Mont des Arts, 10-13**  
**B - 1000 BRUXELLES**

Réf. NOVA : 04/pfd/1810969 (corr. DU : Mme D. Gustin)  
Réf. CRMS : AA/KD/BXL22845\_690\_PU\_Max\_108\_116  
Annexe : /

Bruxelles, le 20/05/2022

Monsieur le Directeur,

**Objet : BRUXELLES. Boulevard Adolphe Max, 108-116.**

Demande de permis d'urbanisme portant sur la suppression de la galerie commerciale ouverte du rez-de-chaussée, y étendre les deux commerces existants et le hall d'accès aux logements et placer à l'alignement de nouvelles devantures commerciales et une nouvelle porte d'entrée pour les logements (mise en conformité).

**Avis de la CRMS**

En réponse à votre courrier du 28 avril 2022, nous vous communiquons les *remarques* émises par notre Assemblée en sa séance du 11 mai 2022.

Photo 2 avant



Photo 2 après

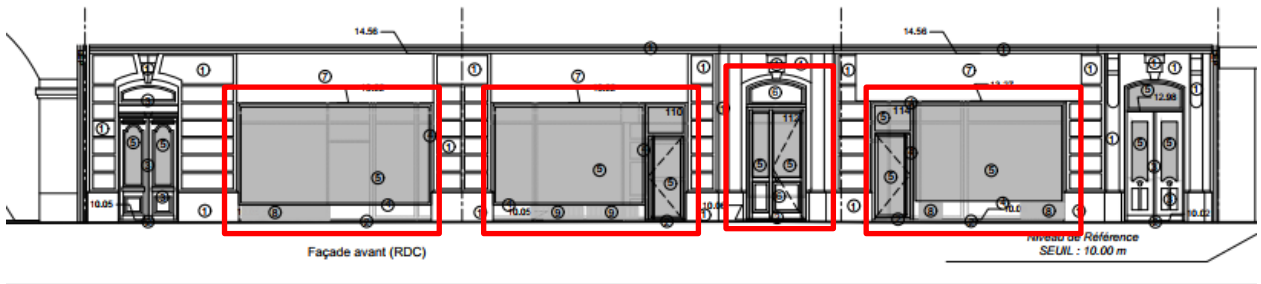
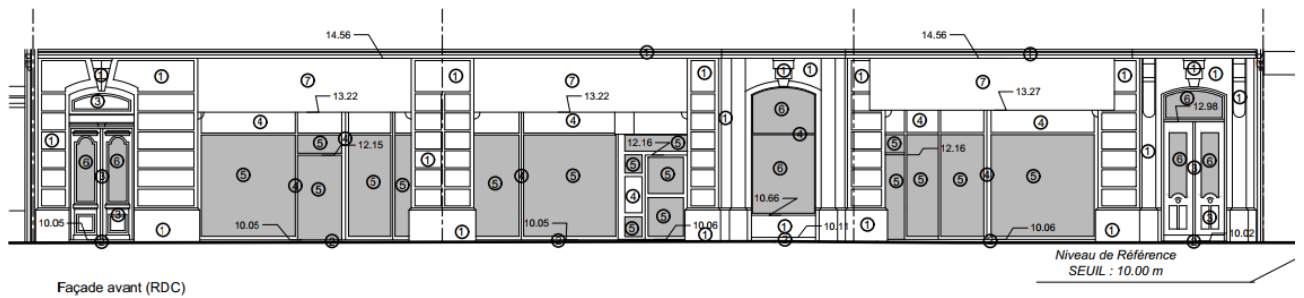


A gauche, extrait Brugis. A droite, situations avant et après travaux (@ Google maps, extraits du dossier)

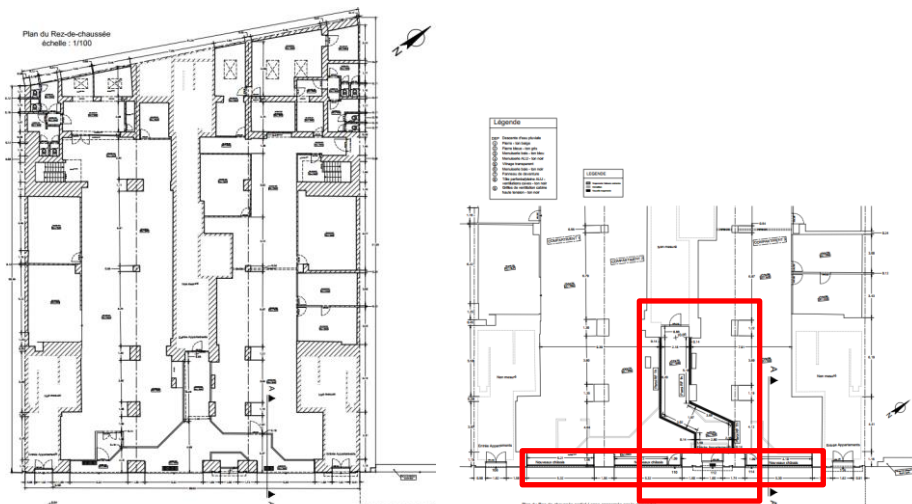
La demande concerne un immeuble qui est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale<sup>1</sup>. Il est également compris dans la zone de protection de l'ancien cinéma Marivaux (sis boulevard Adolphe Max, 104-106) et jouxte le Plaza (boulevard Adolphe Max, 118-126). Les façades font partie d'un ensemble de trois immeubles jumelés de type haussmannien (construit par l'architecte J.-B.A. Mosnier d'après un projet de façade de l'architecte E. L'Homme de 1876). Le bâtiment a été rénové par la Ville de Bruxelles en 1982-1983. Au rez-de-chaussée, les façades des magasins ont été modifiées.

<sup>1</sup> [https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles\\_Pentagone/Boulevard\\_Adolphe\\_Max/108/33237](https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles_Pentagone/Boulevard_Adolphe_Max/108/33237)

## Demande de régularisation



*Elévations avant et après travaux (extraits du dossier)*



*Plans du rez-de-chaussée avant et après travaux (extraits du dossier)*

Située entre les vitrines des magasins et le trottoir, une large galerie commerçante au rez-de-chaussée menait (avant travaux) au hall d'entrée des appartements situés aux étages. Largement ouverte, cette galerie ne pouvait pas être fermée la nuit. Suite à de nombreuses incivilités et à des plaintes récurrentes depuis plusieurs années (squatters occupant et logeant dans la galerie), le demandeur a souhaité revenir, probablement comme à l'origine, à une façade composée de vitrines et d'une entrée placées à l'alignement de la façade.

Les mètres carrés de la galerie commerçante ont été répartis entre les deux commerces et un nouveau hall d'entrée pour les appartements est proposé. La nouvelle porte d'entrée de l'appartement au 112 vient trouver place dans l'actuelle petite vitrine publicitaire. La porte est moulurée dans le style de celles existantes aux entrées 108 et 116 avec une partie vitrée et une imposte en bois noir (panneau perforé pour le maintien de la ventilation existante). L'ancienne porte d'entrée avec les boîtes aux lettres a été conservée et constitue la seconde porte du sas d'entrée.

Les deux commerces sont à présent pourvus de nouvelles vitrines avec des menuiseries en aluminium noir, prenant place dans les trois baies existantes en façade. Pour des raisons de ventilation, un soubassement en retrait et partiellement ventilé a été aménagé sous les trois grandes vitrines.

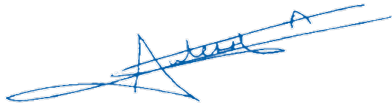
Avis de la CRMS

*La CRMS n'est pas opposée à la régularisation du déplacement des trois vitrines à l'alignement de la rue ni à celle de la nouvelle porte d'entrée pour donner accès aux logements directement depuis la rue. Cette composition contribue ainsi à la revalorisation de l'ensemble haussmannien et à celle des édifices mitoyens classés. Elle regrette toutefois la disparition de la plinthe en pierre bleue dans la conception des nouvelles vitrines.*

*La Commission propose aussi de peindre en noir les deux autres portes d'entrée (actuellement bleues) pour apporter plus d'unité et de cohérence aux menuiseries du rez-de-chaussée de l'ensemble.*

*Enfin, elle relève le caractère particulièrement peu discret et inadéquat des enseignes eu égard au contexte patrimonial environnant. Un permis a-t-il été octroyé pour leur installation ?*

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

c.c. à : [tjacobs@urban.brussels](mailto:tjacobs@urban.brussels) ; [dgustin@urban.brussels](mailto:dgustin@urban.brussels) ; [jnannetti@urban.brussels](mailto:jnannetti@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ;  
[restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advises@urban.brussels](mailto:avis.advises@urban.brussels) ; [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ;  
[kdepicker@urban.brussels](mailto:kdepicker@urban.brussels) ; [espacepublic@urban.brussels](mailto:espacepublic@urban.brussels) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)