

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

Bruxelles, le 03/12/2025

**N/Réf. :** BXL21036\_751\_PU  
**Gest. :** KD/MLL  
**V/Réf. :** Y184/2025  
**Corr:** Van Asch Wendy  
**NOVA :** 04/PU/1975468

**BRUXELLES. Boulevard d'Ypres 34-36 (arch. E. DE BOELPAEPE – 1935)**  
(= ZP des Halles des Producteurs sises boulevard de Dixmude, 6 / Inventaire)  
**PERMIS D'URBANISME :** transformer un immeuble de logement avec rez-de-chaussée commercial, aménager 2 commerces au rez-de-chaussée et la mezzanine et aménager 11 logements aux étages, et rehausser l'immeuble d'un niveau, et d'autre part modifier la porte de garage au rez-de-chaussée (régularisation)  
**Demande de la Commune du 03/11/2025**

### Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur-Adjoint,

En réponse à votre courrier du 03/11/2025, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 26/11/2025, concernant la demande sous rubrique.



*Localisation © Brugis, Emulation (1937), façade avant existante et projetée (extraits du dossier)*

La demande concerne un immeuble commercial et résidentiel de style Art Déco dessiné par l'architecte E. De Boelpaep en 1935 pour la firme « Gérard Koninckx Frères » autrefois grossiste en fruits du Congo. Il est compris dans la zone de protection des Halles des Producteurs sises boulevard de Dixmude, 6 et jouxte celle des Halles America, sises boulevard de Dixmude, 21. Il figure à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale<sup>1</sup>.

La demande vise la rehausse de l'immeuble d'un niveau et sa transformation pour augmenter le nombre de logements (de 8 à 11) et diviser l'espace commercial existant au rez-de-chaussée en deux unités commerciales (avec mezzanine). La demande inclut également la régularisation du remplacement de la porte de garage d'origine par une nouvelle porte.

<sup>1</sup> [https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles\\_Pentagone/Boulevard\\_d\\_Ypres/34/33209](https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles_Pentagone/Boulevard_d_Ypres/34/33209)

### AVIS DE LA CRMS

Pour rappel, la CRMS s'est déjà prononcée à deux reprises sur des travaux concernant l'immeuble : en 2002, à propos du remplacement non autorisé de la porte de garage d'origine par une porte sectionnelle (avis du 4/09/2002<sup>2</sup>), et en 2004, dans le cadre d'un projet de rénovation de la façade et de réaménagement des logements (avis du 15/12/2004<sup>3</sup>).

A l'époque, la Commission avait attiré l'attention sur la qualité architecturale de l'immeuble, représentatif de la typologie des immeubles à appartements, de style Beaux-Arts ou d'inspiration Art Déco caractéristique du quartier à partir des années 1920. A cet égard, elle avait regretté l'absence d'informations documentant l'intérieur pour évaluer en connaissance de cause les interventions projetées et leur impact sur la valeur patrimoniale du bien.

Dans le cadre de la présente demande, la Commission déplore à nouveau l'absence d'un reportage photographique complet de l'intérieur du bâtiment, alors même que les transformations projetées affecteraient la structure et pourraient entraîner la perte irréversible d'éléments de décor significatifs. En l'absence de ces informations, la CRMS se prononce comme suit:

#### - Façade avant :



*Elévation d'origine de 1935 et détail de la grande porte de garage (Emulation 1937, 1995, actuellement et projet - extraits du dossier)*

Le demandeur sollicite le remplacement de la porte sectionnelle placée en infraction par une nouvelle porte présentant un aspect identique à la porte d'origine (vantaux en accordéons, imposte vitrée et ferronnerie), conformément aux avis de la CRMS de 2002 et de 2004. Le choix du matériau n'est toutefois pas clair (en bois selon la note explicative ou en métal selon l'élévation). La CRMS considère la restitution d'une porte de garage similaire à celle d'origine comme positive. Elle demande toutefois d'approfondir les recherches en archives pour déterminer précisément le matériau originel (projeté en métal selon l'élévation du permis de bâtir mais peut-être réalisé en bois selon la photo des années

<sup>2</sup> [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/BXL21036\\_309.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/BXL21036_309.pdf)

<sup>3</sup> [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/360/BXL21036\\_360.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/360/BXL21036_360.pdf)

90 ?) ainsi que la teinte d'origine (il est peu probable que le rouge soit la couleur originelle). Ce point devrait être clarifié.

Concernant les châssis, la Commission s'interroge sur la régularité des châssis existants en alu anthracite au regard du permis délivré en 2005 et que le dossier prévoit de conserver. La CRMS rappelle qu'elle n'avait pas souscrit en 2004 au remplacement des châssis d'origine en acier avec modification des divisions, mais avait demandé de les conserver/restaurer et de remplacer les châssis déjà modifiés par des modèles conformes à la situation d'origine.

Enfin, la Commission insiste pour que soient bien préservées l'enseigne historique « GKF » (Gérard Koninckx Frères) et l'horloge d'origine, encore présentes sur la façade, comme l'atteste la notice explicative.

- Rehausse de l'immeuble d'un niveau en retrait :



*Élévation existante et projetée (extraits du dossier)*

La CRMS n'émet pas d'objection au principe d'un étage supplémentaire partiel sous toiture (+7), dès lors que ce volume serait implanté en retrait, peu visible depuis l'espace public et aurait peu d'impact sur les vues vers et depuis les Halles des Producteurs classées.

Elle demande toutefois que ce dernier étage adopte une forme rectangulaire, sans toiture courbe, et qu'il soit pourvu de baies rectangulaires, en adéquation avec l'architecture de l'édifice. Les petites fenêtres circulaires proposées, de type « hublot », renvoient en effet au style architectural « paquebot », alors que le bâtiment relève davantage d'une expression coloniale du style Art Déco, en lien avec l'activité historique de l'entreprise GKF.

- Démolitions en intérieur d'îlot et aménagements intérieurs :



*Coupe AA existante et projetée (extraits du dossier)*

En ce qui concerne les aménagements intérieurs, la CRMS s'interroge sur l'impact des travaux structurels lourds pour l'intégration d'un ascenseur à voiture, ainsi que du cloisonnement sur l'intérieur et d'éventuels décors ou autres éléments relevant du patrimoine. Comme évoqué plus haut, l'absence d'un reportage photographique ne permet pas d'évaluer l'intérêt patrimonial des intérieurs existants. Ainsi par exemple, la disparition de l'escalier de service et du monte-charges au fond de l'espace commercial du rez-de-chaussée et le percement d'un nouvel escalier pour mener à la future mezzanine pourraient en effet entraîner la perte d'éléments patrimoniaux tels que certains sols (granito ?), moulures, lambris de couloirs ou plafonds, etc.

***La CRMS estime que la Commission de concertation pourrait organiser une visite des lieux pour déterminer préalablement la valeur patrimoniale de l'intérieur du bâtiment et l'existence ou non d'éléments significatifs à conserver. Elle se tient à sa disposition pour participer, le cas échéant, à une telle visite.***

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



G. MEY FROOTS  
Secrétaire adjointe



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) ; [wendy.vanasch@brucity.be](mailto:wendy.vanasch@brucity.be)