

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

DIRECTION DU PATRIMOINE CULTUREL

Monsieur Thierry WAUTERS

Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 07/11/2025

N/Réf. : **BXL21079_750_PUN**

Gest. : **AA/IN-AT**

V/Réf. : **2043-0403/04/2025-352PR**

NOVA : **04/PFU/1992763**

Corr DPC: **Inès NEJI**

Anne Totelin

BRUXELLES. Rue d'Alost 7 - 11 (= façades et toitures de l'ancien dépôt des « Grands Magasins de la Bourse », inscrites sur la liste de sauvegarde comme monument)

PERMIS UNIQUE : Rénover le Centre Dansaert : châssis double vitrage, isolation supplémentaire + complexe d'étanchéité toits plats, remplacement verrières annexe arrière, garde-corps toits plats, panneaux photovoltaïques et suppression conduit ventilation (voir permis 04/PFU/1948045)
Demande de BUP – DPC du : 30/10/2025

Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 30/10/2025, nous vous communiquons ***l'avis favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 05/11/2025, concernant la demande sous rubrique.

Contexte patrimonial



Édifié en 1924, sur les plans de Maurice Heyninx, ce bâtiment accueillait un vaste dépôt et les ateliers des Grands Magasins de la Bourse. Il présente une typologie d'entrepôt urbain sur un plan rectangulaire organisé autour d'une cour intérieure (dont la verrière aurait disparu) et est implanté sur un angle qui bénéficiait d'une localisation stratégique entre la rue Antoine Dansaert et le canal, assurant à la fois liaison commerciale et logistique.

Il s'élève sur quatre niveaux sous toit plat, et la façade est rythmée par ses travées et châssis au vocabulaire industriel. L'ossature est en béton, tandis que les façades sont réalisées en briques avec des éléments décoratifs en pierre bleue, des pilastres et des bandeaux horizontaux. Les fenêtres du rez-de-chaussée sont larges, à linteau droit ; celles des premier et deuxième étages sont à arc « surbaissé », et au troisième étage les baies sont groupées par triplets.

Le bâtiment a été inscrit sur la liste de sauvegarde du patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale le 28 mai 1998. L'édifice témoigne d'une typologie de dépôt industriel du début du XX^e siècle et de l'intégration d'une grande surface industrielle dans un tissu urbain ancien et dense.

Le bâtiment appartient aujourd'hui au CPAS de la Ville de Bruxelles.

Historique de la demande

Le bien a déjà fait l'objet d'un permis d'urbanisme (PU) avec avis de la CRMS concernant un conduit de hotte en façade arrière et la transformation d'une cafétéria en restaurant (PU du 03/12/2024 – avis du 06/11/2024).

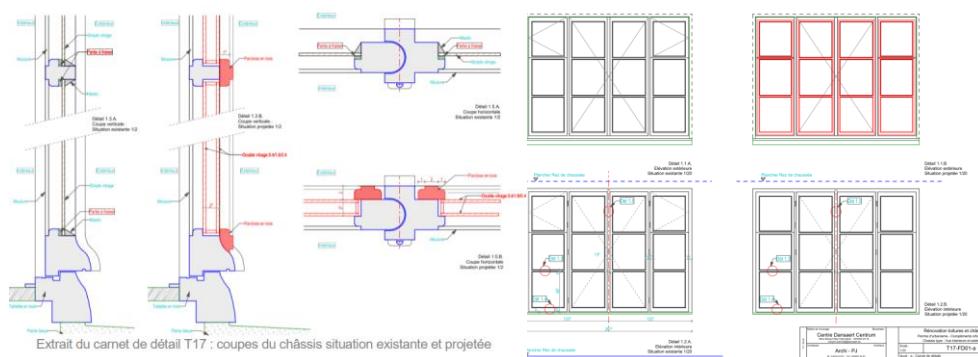
Une visite préalable a eu lieu le 15/04/2024 en présence de la DPC. La CRMS n'y a pas été associée.

Analyse de la demande

Le projet vise une amélioration énergétique du bâtiment : isolation des toitures plates, intégration de double vitrage, remplacement des verrières, installation de panneaux photovoltaïques et mise en place de garde-corps de sécurité en toiture.

Menuiseries – Châssis

Le projet prévoit la restauration des châssis d'origine, l'intégration d'un double vitrage (4/1.6/4) et la pose d'une pareclose extérieure. Les menuiseries seront réparées et repeintes, avec greffes localisées selon les profils et essences existants.



extraits du dossier

Avis

La CRMS souscrit et accueille favorablement la restauration et la remise en peinture des menuiseries, sous réserve de la réalisation d'une étude stratigraphique préalable destinée à déterminer la teinte, à soumettre pour approbation à la DPC.

Elle est également favorable à l'intégration d'un double vitrage et à l'amélioration énergétique des châssis. Toutefois, elle estime que l'usage d'une pareclose extérieure, tel que proposé dans le dessin type, modifierait de manière trop importante le profil des châssis et, par conséquent, la composition des façades sauvegardées, auxquelles ces éléments participent de manière déterminante.

La CRMS demande dès lors d'examiner des solutions techniquement adaptées et moins impactantes visuellement — telles que, par exemple, l'emploi d'un double vitrage mince ou d'une pareclose intérieure — afin de préserver davantage le dessin original des menuiseries.

Elle demande également la réalisation de détails d'exécution pour chacun des types de châssis distincts (différentes typologies de baies) et pour les différentes configurations rencontrées (vitraux texturés, ouvrants métalliques supérieurs, châssis cintrés, etc.).

Il conviendra en outre de veiller à une maîtrise adéquate du dispositif de ventilation afin d'éviter les phénomènes de report de condensation sur les parois après le remplacement des vitrages.

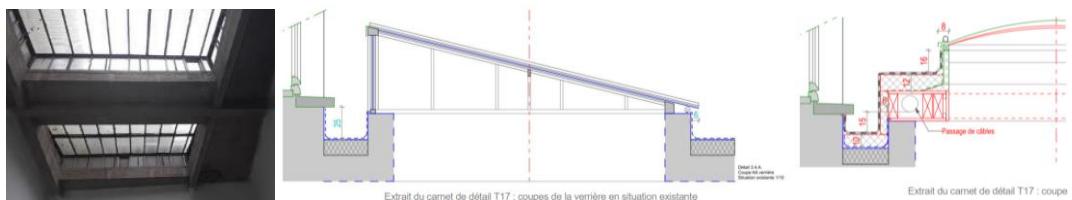
Enfin, la CRMS recommande que le cahier des charges prévoit la réalisation d'un mock-up représentatif avant mise en œuvre.



extraits du dossier

Verrières

Les verrières métalliques existantes, dégradées, seraient remplacées par des structures de type Velux, sur toiture plate isolée.



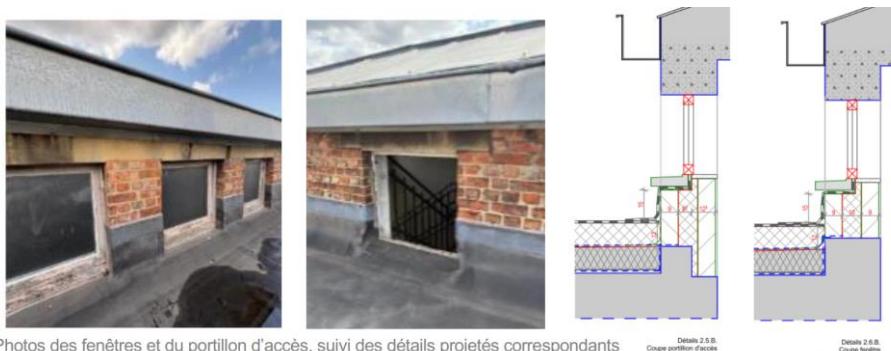
extraits du dossier

Avis

La CRMS est défavorable à la solution proposée, jugée peu respectueuse de la conservation du patrimoine et entraînant une réduction de l'éclairement naturel. Elle demande de revoir le dessin des nouvelles verrières pour rester plus proche du modèle industriel d'origine, ou à conserver la structure métallique et à y intégrer de nouveaux vitrages.

Toitures plates – Isolation

Les toitures plates seront isolées (+ 12 cm) avec maintien des acrotères et finitions d'origine.



extraits du dossier

Avis

La CRMS souscrit au principe d'une isolation complémentaire en toiture, mais elle s'interroge sur les conséquences de la rehausse prévue (détails 2.5 B et 2.6 B) quant à la réduction de la hauteur des baies, notamment en termes d'éclairement naturel et d'ouverture utile, ainsi que sur l'intégration de nouveaux châssis à échelle ajustée à la nouvelle taille des baies, dont les dessins ne figurent pas dans le dossier. Cette attention est d'autant plus importante que la présence d'un nouveau seuil, absent dans la situation actuelle mais représenté dans la coupe type, risquerait de réduire encore la hauteur des châssis. La CRMS demande dès lors de fournir l'ensemble des détails nécessaires pour chaque type de baie, en fonction de sa configuration particulière, à l'approbation de la DPC.

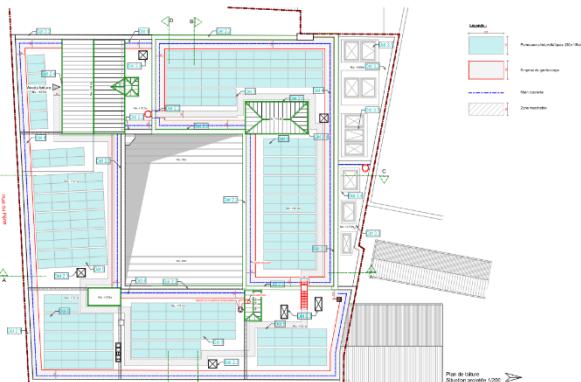
Par ailleurs, l'isolation complémentaire proposée en toiture modifiera les surfaces d'écoulement des eaux pluviales. Cette situation devra être étudiée et vérifiée avec précision afin d'éviter tout risque d'engorgement ou de stagnation. Un détail technique de gestion des eaux adapté à cette configuration devra être soumis à l'approbation de la DPC.

Panneaux photovoltaïques

Des panneaux sont prévus sur la toiture.

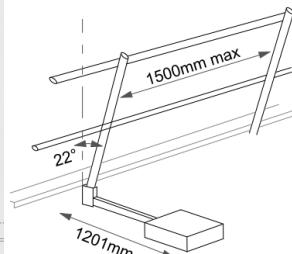
Avis

La CRMS y est favorable et demande un soin particulier dans leur intégration pour une discréption visuelle et recommande d'opter pour un modèle de teinte uniforme.



Garde-corps

Des garde-corps inclinés à 45° (type Etanco) seront installés en périphérie des toitures.



Avis

La CRMS n'y est pas opposée, pour des raisons de sécurité, mais également parce que les dispositifs seront fonctionnels, éloignés des bords, inclinés et, peu visibles depuis l'espace public. Ils présentent en outre un caractère réversible.

Trumeaux en béton

Certains trumeaux présentent des éclatements laissant apparaître les fers d'armature.

Avis

La CRMS estime que ce volet du dossier est trop sommaire et demande une étude diagnostique sur la cause des dégradations (corrosion, fissuration, etc.) avant toute restauration, afin d'adapter la méthodologie d'intervention. Ce volet devra être soumis à la DPC.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président