

SPRB – BDU  
Direction de l'Urbanisme  
Monsieur Albert GOFFART  
Directeur  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 04/PFU/490956  
DMS iGCR/2043-0825/02/2013-306pr/01urb13  
N/réf. : AVL/ah/BXL-2.1424/s.546  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Objet :** BRUXELLES. Boulevard du Midi, 61 / boulevard Lemonnier 216-218. Demande de permis unique portant sur le réaménagement de l'espace horéca situé au rez-de-chaussée des deux immeubles. Avis conforme sur le dossier de régularisation.  
*Dossier traité par M.-Z. Van Haepere, DU et par G. Conde-Reis, DMS.*

En réponse à votre courrier du 3 décembre 2013 sous référence, nous vous communiquons **l'avis conforme favorable sous réserve** émis par notre Assemblée en sa séance du 4 décembre 2013, concernant l'objet susmentionné.

*L'arrêté du 28/04/1994 classe comme monument les façades et toitures de la maison Art Nouveau située 216, boulevard Lemonnier. La façade publicitaire de l'ancienne brasserie « Express-Midi » située au n° 218 est classée comme monument par arrêté du 31/03/2011.*

Concernant les interventions sur la façade classée de l'ancienne brasserie, la CRMS émet un avis conforme favorable sous réserve des conditions suivantes (*remarques formulées selon les dispositions de l'article 11 § 3 du Cobat*):

- pour le parement de la devanture : respecter les dimensions, la nature et la mise en œuvre des carreaux d'origine, éviter les découpes et prévoir des briques sur le trumeau latéral de gauche à hauteur de l'imposte,
- poursuivre les recherches sur la nouvelle porte d'entrée et affiner le projet de l'auvent,
- ne pas installer l'enseigne à l'endroit proposé mais envisager la pose d'un dispositif discret, par exemple sur le bord de l'auvent.

Pour davantage valoriser la façade classée, il est conseillé de remplacer la porte latérale en PVC blanc par un modèle mieux adapté et de remplacer à terme les châssis en PVC de l'étage par des châssis métalliques à profils minces.

Du point de vue patrimonial, les interventions sur les parties non classées, bien qu'elles ne contribuent pas à valoriser l'immeuble, n'auront pas un grand impact sur les façades protégées. Ce volet relève donc d'un examen urbanistique plutôt que patrimonial.

La demande vise le réaménagement de l'espace horéca situé au rez-de-chaussée de deux immeubles datant d'époques différentes et appartenant à des typologies distinctes. Les interventions touchent en même temps à la maison Art Nouveau conçue par l'architecte Ernest Blérot en 1899 (mais aucune intervention n'est prévue sur les éléments classés) et à l'immeuble d'angle moderniste réalisé en 1934 par Adrien et Yvan Blomme. Celui-ci était construit pour le compte des brasseries Caulier, établies à l'époque à Laeken, et abritait la brasserie *Express-Midi* lui appartenant. Le bâtiment se caractérise par sa façade publicitaire arrondie en briques jaunes portant l'inscription publicitaire « Perle Caulier 28 ».

Ce dossier de permis unique fait suite au procès-verbal d'infraction dressé par la DMS le 12/06/2013 en raison des travaux importants, intérieurs et extérieurs, qui avaient été entamés sans autorisation préalable. La demande porte sur la restauration de la façade classée du rez-de-chaussée et vise la régularisation des travaux litigieux. Elle concerne les interventions suivantes :

- × sur la façade classée : le démantèlement de la devanture commerciale préexistante et le décapage des châssis de fenêtre du rez-de-chaussée (régularisation),
- × la restauration de la devanture : restitution des parements et restauration des châssis à guillotine avec pose de vitrage feuilleté,
- × la réalisation d'une nouvelle entrée protégée par un auvent arrondi en béton, s'inspirant des plans anciens et de bâtiments de référence, comme la brasserie Verschueren à Saint-Gilles,
- × la réalisation d'un nouvel auvent en métal et verre sur toute la largeur de la façade,
- × la pose d'une enseigne sous les fenêtres du premier étage,
- × dans les parties non classées : la rénovation lourde de l'espace commercial ainsi que des travaux de stabilité effectués au niveau de la baie reliant les deux parcelles (régularisation).

### **Avis conforme sur le projet de restauration de la façade classée**

Le projet permet la remise en valeur de la façade classée et de la devanture commerciale en particulier, ce qui est positif. Cependant, la réussite sur le plan patrimonial de cette opération dépendra en grande partie du choix des matériaux et des procédés de restauration adéquats ainsi que du soin qui sera apporté à la mise en œuvre. Or, dans sa composition actuelle le dossier reste très vague sur les aspects techniques et ne permet pas de les évaluer en connaissance de cause. Une grande partie des décisions est laissée à l'appréciation de l'ingénieur et des corps de métiers alors qu'elles incombent en réalité à l'architecte dans le cas de ce type de restaurations.

***Dans ces conditions, la Commission approuve la demande de permis unique sous réserve d'un suivi très attentif de la DMS, tant pour ce qui concerne la finalisation du projet que pendant les travaux. Tous les plans d'exécution ainsi que les échantillons des différents matériaux devront être soumis en temps utile à l'accord préalable de la DMS. Le projet tiendra compte des remarques suivantes.***

#### Les carrelages

La devanture était originellement recouverte de carreaux vernissés noir de 20 sur 30 cm. Ce revêtement a disparu et sera restitué. Il a pu être identifié grâce aux photographies anciennes ainsi qu'aux traces qui subsistent *in situ*. Certains des carreaux oblongs recouvrant les trumeaux entre les fenêtres d'imposte ont également disparu et seront complétés. Cette intervention appelle les remarques suivantes :

- Sur le trumeau latéral de gauche, qui jouxte le mitoyen à hauteur d'imposte, on reconstituera le parement de briques tel que visible sur les photographies anciennes, et non un revêtement de carrelages (prévoir des briques et un rejointoiement à l'identique).
- On se rapprochera le plus possible des dimensions des carreaux d'origine puisqu'elles avaient dicté la modénature de la façade (notamment la largeur des piédroits). Sur ce point, la note explicative, selon laquelle des carreaux ne seraient plus disponibles dans les dimensions d'origine, semble contradictoire au cahier des charges qui impose une reconstruction à l'identique. Ce point devra être éclairé. De toute manière, le découpage de carrelages est déconseillé car il ne permet pas de retrouver le rythme des joints et la finesse de la pose d'origine avec bords arrondis.
- Aussi sera-t-on particulièrement attentif à la nature et à l'aspect des nouveaux carreaux qui constituent autant d'éléments déterminants pour le résultat final (qualité, degré de brillance, traitement des bords, ...). Le choix définitif sera effectué en collaboration étroite avec la DMS, sur base d'un échantillon de taille significative, présenté in situ.

#### La nouvelle entrée

Le remplacement de la porte en PVC par une double porte en menuiserie de bois constitue une nette amélioration de la façade. Cependant, l'entrée d'origine de la brasserie est relativement peu documentée et les plans du permis de 1934 ne permettent pas sa reconstruction « à l'identique ». En outre, les derniers éléments d'origine qui subsistaient ont disparus lors des travaux de démolition récents.

Le projet devra donc être affiné sur ce point. Une recherche reste à effectuer sur la manière dont la porte était articulée avec son auvent arrondi ainsi qu'avec le tambour et le seuil de porte qui figure sur les plans ancien. Les dessins d'exécution seront établis sur base des modèles de référence renseignés dans le dossier et soumis préalablement à l'approbation de la DMS.

#### L'auvent

Le principe d'installer un auvent n'appelle pas de remarques. Cependant, les dessins joints ne permettent pas comprendre tous les aspects constructifs du dispositif. Des renseignements complémentaires devront être fournis à cet égard. L'auvent devra être conçu de manière à en limiter au strict minimum l'impact matériel (accrochage) sur la façade classée pour garantir sa pérennité dans le temps.

#### L'enseigne

La CRMS n'approuve ni le type d'enseigne, ni sa pose envisagée sous les fenêtres du premier étage. Composé de lettres boîtiers rouges rehaussées de néons, le dispositif serait préjudiciable à la lecture de la façade classée. Dès lors, on pourrait fixer une enseigne discrète sur le bord de l'auvent ou au-dessus de l'entrée, comme c'est le cas à la brasserie Verschueren au parvis de Saint-Gilles.

Le fait que l'inscription « Express-Midi » figure à l'endroit proposé sur les dessins de 1934, ne peut justifier la présente proposition. Utilisant le même graphisme caractéristique que l'inscription principale, l'enseigne originelle faisait partie intégrante de la façade publicitaire, contrairement à l'enseigne proposée dont l'aspect envahissant ne convient pas à la façade classée (pour rappel, il est généralement préconisée de recourir à des enseignes composées de lettres détournées rétro éclairées sur les biens protégés).

#### La porte d'accès aux étages

Enfin, au vu de l'effort qui est consenti pour la restauration de la devanture, on devrait profiter de l'occasion des travaux pour remplacer la porte latérale en PVC blanc, de manière à réellement valoriser la façade classée (matériau, proportions et divisions existants inadaptés, état de délabrement avancé). Dans la mesure du possible, les châssis en PVC blanc du premier étage devraient également être remplacés par des menuiseries mieux adaptées à l'architecture de la façade (châssis métalliques avec profils minces).

#### Les parties non classées

Une rénovation lourde de l'espace commercial a été entamée sans autorisation préalable. Cette partie du projet n'a pas d'impact direct sur les parties classées. Elle relève donc d'un examen urbanistique plutôt que patrimonial. Toutefois, la liaison intérieure des deux immeubles occupant différentes parcelles aurait pu être mieux proportionnée de manière à conserver la cohérence spatiale de deux volumes distincts appartenant à des architectures fort différentes. L'insertion d'éléments patrimoniaux très différents dans un seul ensemble entraîne, en effet, des difficultés pour leur remise en valeur, leur gestion et leur conservation à long terme.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente