



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**

Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry Wauters**  
**Directeur**

Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 11/07/2023

N/Réf. : IXL20080\_710\_PUN  
Gest. : BDG  
V/Réf. : 2071-0063/04/2022-432PR  
Corr DPC: Isabelle Segura  
NOVA : 09/PFU/1856846  
Corr DU: Michaël Briard  
Gaëlle Robert

**IXELLES. Rue Georges Lorand, 24 - 26 Chaussée de Wavre, 141 - 143 maison Demeuldre-Coché (arch. Maurice BISSCHOPS) (= Ancienne fabrique de porcelaines Vermeren-Coché classée depuis le 26/06/1997 / Inventaire )**  
**PERMIS UNIQUE : Modifier l'utilisation d'un bâtiment commercial en supprimant du logement, en ajoutant l'organisation d'événements temporaires et la fonction Horeca et régulariser certains travaux d'aménagement intérieur**

**Avis conforme de la CRMS**

Messieurs les Directeurs,

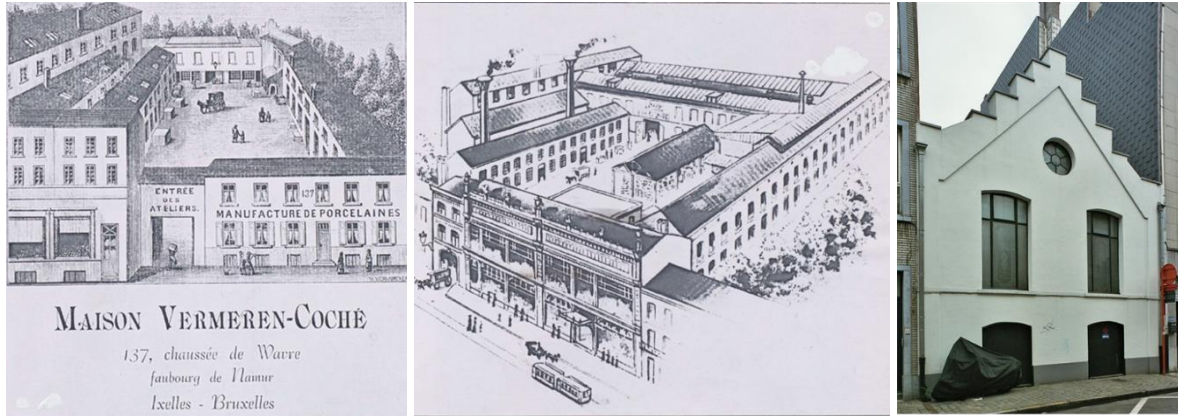
En réponse à votre courrier du 12/06/2023, nous vous communiquons *l'avis conforme*, émis par notre Assemblée en sa séance du 21/06/2023, concernant la demande sous rubrique.



Contexte patrimonial (©Brugis) et vue de l'ancien magasin (©CRMS, 2023)

## CONTEXTE

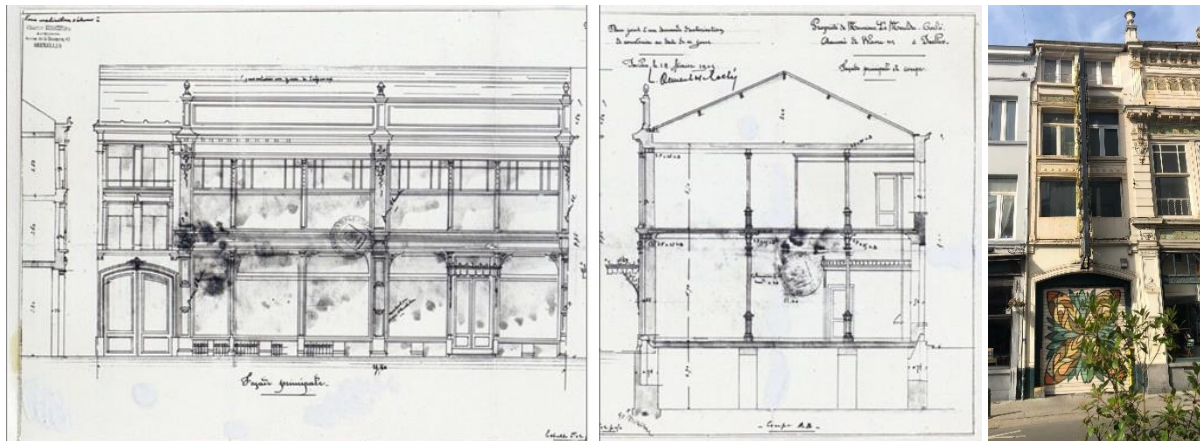
Cette ancienne fabrique de porcelaine, devenue ensuite uniquement magasin spécialisé en arts de la table, a une longue histoire familiale et manufacturière<sup>1</sup>. Plusieurs phases de construction-démolition ont façonné un complexe riche en espaces différents, variés au niveau des atmosphères et des qualités architecturales. Les anciens établissements Demeuldre ont récemment fermé leurs portes. Le site a été racheté (vers 2020?) et une nouvelle page s'ouvre aujourd'hui.



Gravure des anciens établissements Demeuldre vers 1880 et vue de la fabrique en 1910 (extr. de l'étude historique accompagnant la demande - ©AAM/ Fonds Demeuldre-Coché) - Vue de la façade de l'ancien hall des expositions, rue G. Lorand (©urban.brussels, 2010)

Fondée en 1830, cette ancienne manufacture de porcelaine passe dès 1843 aux mains de la famille Coché-Mommens. Le grand hall d'exposition est construit en 1874, à l'arrière du complexe et donnant sur la rue George Lorand.

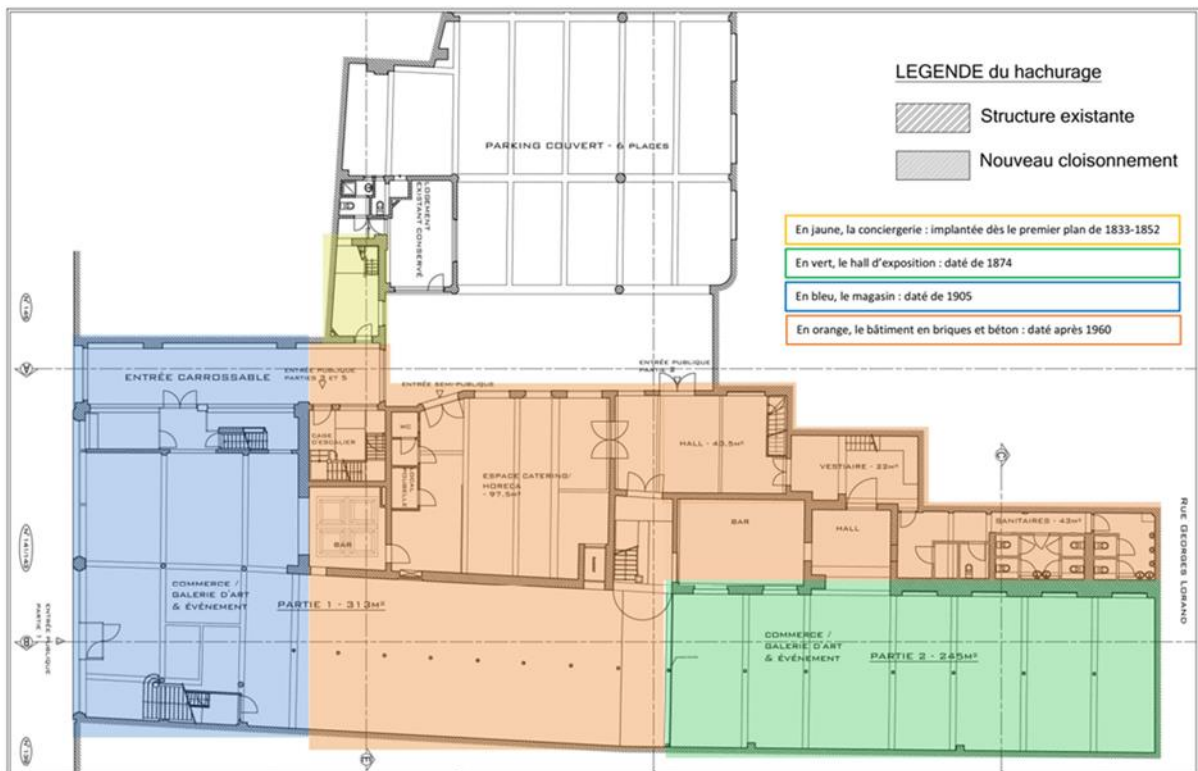
Au début du 20<sup>e</sup> siècle, les successeurs Louis et Marthe Demeuldre-Coché ont de nombreux contacts avec des architectes pour la création de céramiques architecturales comme Victor Horta, Paul Saintenoy ou Maurice Bisschops. Ce dernier sera chargé en 1905 de la construction du nouveau magasin de détail à front de la chaussée de Wavre, affichant une magnifique façade.



Élévation projetée de la façade à front de rue et coupe projetée du magasin, 1905 (Archives d'Ixelles, TP n°49/1905 – cliché AAM n°237) – Vue actuelle de la travée du porche (©CRMS, 2023)

Dans l'entre-deux-guerres, l'entreprise rachète les machines des porcelaineries de Limoges en difficulté. L'entreprise familiale se modernise et devient la SPRL Demeuldre en 1941. Elle cesse cependant ses activités industrielles en 1953 pour se consacrer exclusivement à la vente de porcelaines, de cristal, de verreries, d'orfèvrerie... dans le magasin et la salle d'exposition de l'ancienne fabrique. Les ateliers sont finalement démolis vers 1960.

<sup>1</sup> <https://monument.heritage.brussels/fr/buildings/19717>

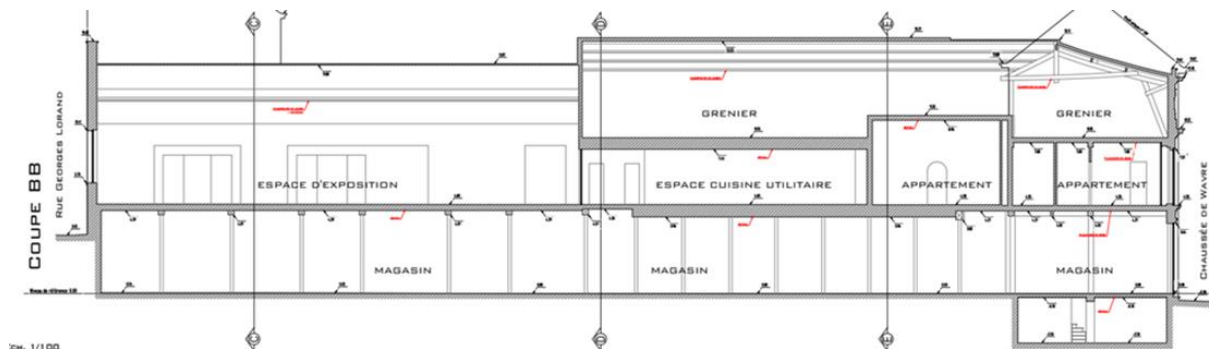


Plan de synthèse des différents bâtiments composant le site des Établissements Demeuldre (extr. du dossier de demande)

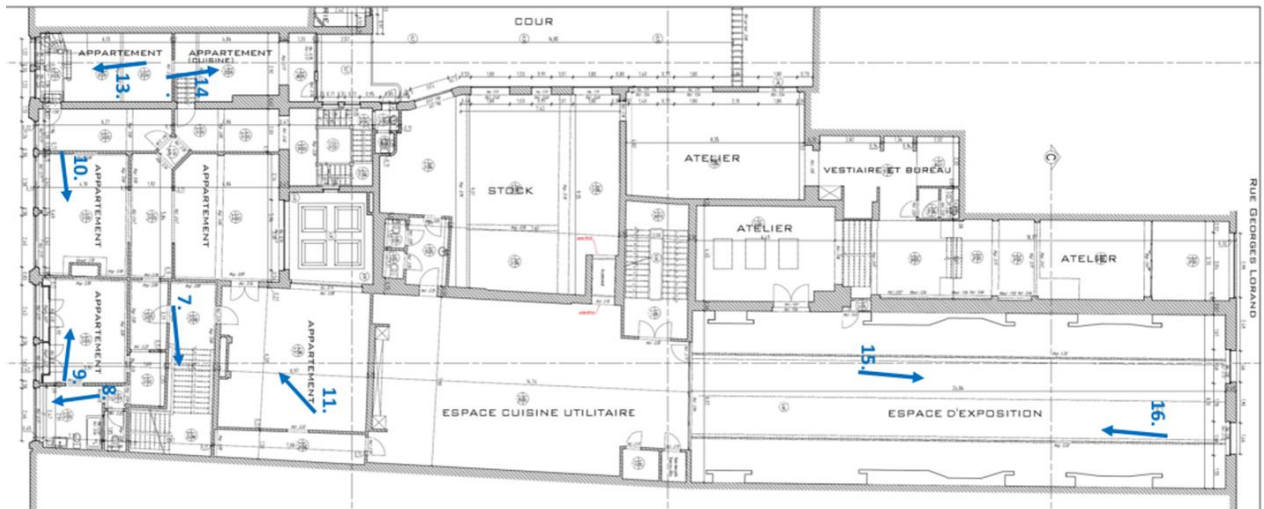
Le site se compose actuellement du magasin (1905), d'un bâtiment en brique et béton construit après la démolition des ateliers en 1960, du hall d'exposition (1874), de l'ancienne conciergerie et du parking couvert (ces deux éléments ouvrant sur la petite cour intérieure). Le classement couvre la totalité du magasin et du hall d'exposition (AG du 26/06/1997).

Le magasin, de style éclectique d'inspiration néo-Renaissance italienne, compte 2 corps de bâtiments distincts: une travée d'accès percée d'une large porte cochère et le bâtiment principal. La façade du magasin s'ouvre par de larges vitrines du rez-de-chaussée, elle est ornée de frise de carreaux de céramique et conserve ses menuiseries, dont les châssis à guillotine du 1er étage. À l'intérieur, une structure de colonnes cannelées en fonte supporte un plafond à caissons et la cage d'escalier est décorée de panneaux de céramique. L'ancien appartement des propriétaires se situe au 1<sup>er</sup> étage, certaines de ses pièces étant richement ornées, notamment en style néo-Renaissance.

À l'arrière, le hall d'exposition développe une salle au rez-de-chaussée, dans le prolongement de l'ancien magasin, d'allure plus industrielle, et une grande salle à l'étage, sous une charpente métallique et une toiture en bâtière éclairée d'un long lanterneau.



Coupe existante (extr. du dossier de demande)



Plan existant du R+1 (extr. du dossier de demande)

### **DEMANDE**

La demande porte sur la réaffectation partielle des lieux, la régularisation de certaines interventions et la réalisation de travaux visant notamment à assurer, dans un premier temps, la sécurité des lieux et l'utilisation directe des espaces d'exposition. Il apparaît, après la visite des lieux et la rencontre des demandeurs, que la restauration du complexe de manière plus approfondie se ferait dans un temps ultérieur.

### **Affectation**

L'affectation de droit se décline en maison de commerce, avec logement et parking. Les propriétaires souhaitent faire de ce lieu un centre d'art contemporain, animé et multidisciplinaire. Ils veulent y organiser des événements temporaires et des expositions, en réutilisant l'ensemble du complexe ou en le scindant suivant le type d'évènement et le nombre de visiteurs. Par contre, la fonction de logement ne serait plus utilisée. À l'actuelle fonction commerciale serait donc ajoutée l'évènementiel, accompagnée d'une fonction Horeca précisément localisée.

### **Régularisation des interventions réalisées sans autorisation**

Ces interventions se déclinent de la manière suivante :

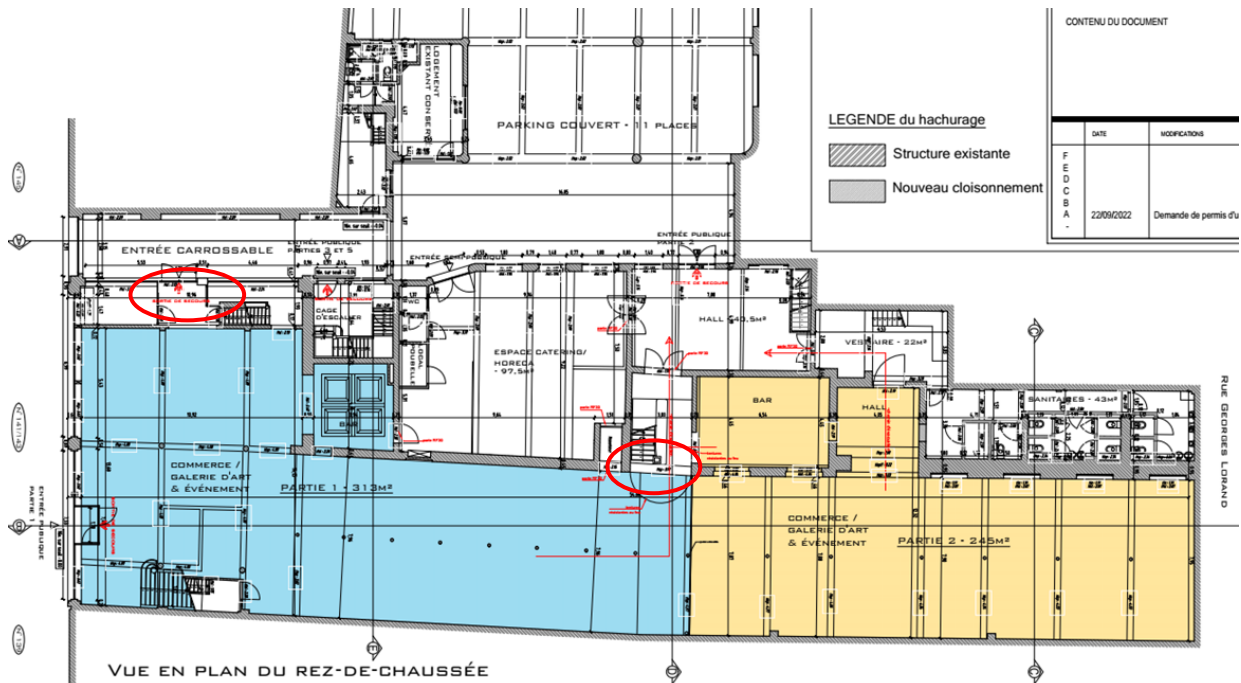
- dans le hall d'expo du RDC, le sol (chape de béton sous l'ancien tapis plain) a été recouvert d'un décor abstrait, réalisé en peinture acrylique et vernis. Une grande baie a été fermée (baie intérieure menant vers le hall) par une nouvelle cloison en plaques de plâtre, creusée d'une baie en plein cintre ornée d'un portail métallique.
- au 1<sup>er</sup> étage, dans l'ancien appartement au-dessus du magasin, les panneaux d'une porte en bois ont été remplacés par des vitraux (réalisation contemporaine s'apparentant à la technique du vitrail) et les vitrages océaniques d'une frise/verrière intérieure ont également été remplacés par ce type de vitrail coloré.
- au niveau des finitions des murs, des plafonds ont été peints en noir (en surcouche) et les colonnes de fonte de l'ancien magasin ont été repeintes en vert, toujours en surcouche. La visite sur place a aussi permis de constater que de nombreuses « fresques » ont été réalisées sur les murs de l'ancien appartement, dans la grande cage d'escalier, dans divers couloirs aux étages. Le plafonnage des murs a été rénové, sans précision des endroits (réfection de l'installation électrique). Certains murs ont été décapés et laissés en brique apparente (hall d'exposition). Les anciens châssis de ce hall, mêlant bois et acier, ont été retrouvés et replacés dans les anciennes ouvertures (murées lors de la construction d'annexes après 1960).

- Le sol en carreaux de ciment du magasin a été restauré (tapis plain encollé enlevé et carreaux nettoyés). Les boiseries du comptoir d'accueil et son encadrement ont été restaurés. Des lambris sont en cours de restauration.

### Réalisation de travaux Sécurité et aménagement de sanitaires

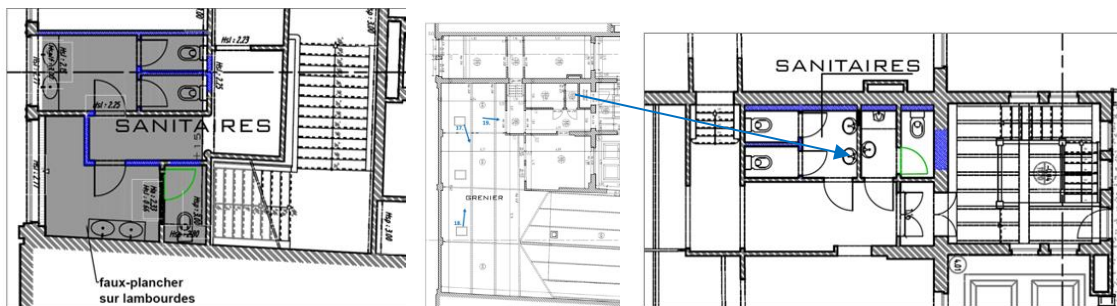
Afin de répondre aux normes de sécurité, il est demandé de réaliser quatre sorties de secours (cloisons en plaques de plâtre RF sur profilés métalliques et équipées de portes coupe-feu RF standard). Les escaliers seraient protégés par de la peinture ignifuge. Les portes coupe-feu seraient positionnées aux endroits suivants :

- dans le sas d'entrée du magasin, devant la double porte ouvrant vers le passage carrossable,
- à l'entrée du hall d'exposition, au bas du grand escalier central,
- dans un couloir arrière au 1<sup>er</sup> étage : nouveau cloisonnement décalé de la baie existante qui est ornée d'un chambranle sculpté,
- dans le couloir arrière au 2<sup>e</sup> étage.



Plan du rez-de-chaussée avec l'emplacement projeté de deux des portes coupe-feu (extr. du dossier de demande)

Afin d'accueillir le public lors d'événements ou d'expositions, des aménagements de sanitaires sont prévus. Au 1<sup>er</sup> étage, l'ancienne salle de bain de l'appartement et la chambre voisine seraient transformées en bloc sanitaires homme/femme. Un faux plancher serait posé sur des lambourdes, deux portes seraient fermées et une autre serait créée, un cloisonnement léger serait installé, ainsi qu'un faux plafond. Au 2<sup>e</sup> étage, un ancien débarras serait converti en espace sanitaire.



Extrait du plan projeté au R+1, vue du plan existant au R+2 et extrait du plan projeté au R+2 (extr. du dossier de demande)

Dans les travaux envisagés, la restauration de la mosaïque (entrée principale du magasin) est également prévue.

### AVIS

La CRMS émet un avis conforme favorable concernant la réaffectation des lieux, estimant que le complexe, ancienne manufacture de porcelaine et ancien magasin dédié aux arts de la table, se prête bien à une reconversion en espaces d'exposition artistique et évènements liés au monde culturel.

Si ces lieux atypiques méritent largement de retrouver un nouveau souffle et qu'une telle affectation est opportune, il convient aussi d'y envisager les travaux dans un souci de valorisation du patrimoine, a fortiori celui qui bénéficie d'une mesure de classement. Il est en effet nécessaire que l'expression de l'art contemporain, urbain et de design puisse s'organiser dans un juste équilibre avec la valorisation du patrimoine classé depuis 1997 : cf [https://doc.patrimoine.brussels/REGISTRE/AG/022\\_050.pdf](https://doc.patrimoine.brussels/REGISTRE/AG/022_050.pdf)

A ce stade du dossier, pour ce qui concerne les parties protégées, seules les restaurations du sol en carreaux de ciment du magasin et des boiseries du comptoir d'accueil peuvent être acceptées. La CRMS ne souscrit pas aux autres interventions. Sans juger de leur qualité artistique intrinsèque, il s'agit d'interventions ponctuelles, qui ne s'inscrivent pas dans une valorisation patrimoniale et matérielle des espaces protégés par un classement. L'intégration de vitraux contemporains, la modification du revêtement de sol, les mises en couleurs, et la nouvelle cloison intégrant un portail métallique ouvragé, sont autant d'éléments qui introduisent une confusion dans la datation et la facture des éléments alors que le classement appelle, au contraire, à restaurer et valoriser prioritairement les éléments patrimoniaux. La CRMS souhaite que les nouvelles interventions reposent sur une philosophie d'intervention, avec une étude de la situation existante (e.a. ce qui est de droit et qui ne l'est pas – notamment dans les finitions intérieures), l'établissement d'une (ou plusieurs) période(s) de référence, et l'établissement d'un cadre qui définisse comment intégrer les nouvelles interventions dans le respect du patrimoine classé. De manière générale, cette démarche doit dicter les travaux.

Les travaux visant à assurer la sécurité des occupants doivent, eux aussi, être envisagés dans cette même logique d'intégration respectueuse au bâti classé et aux éléments qui ont motivé le classement. Outre que les éléments doivent s'intégrer spatialement, la CRMS ajoute que les détails graphiques font défaut dans le projet et ne permettent pas d'évaluer correctement la demande.

Ensuite, sans évidemment s'opposer au principe de l'installation de sanitaires, la CRMS n'est pas favorable à l'emplacement projeté, notamment au R+1, vu qu'il s'agit d'un des espaces classés et, qui plus est, situé en façade avant. Il semble que, vu les divers espaces que propose l'ensemble du site, des lieux résiduels pourraient remplir cette fonction.

De manière générale, l'Assemblée considère que la demande actuelle doit s'appuyer sur une approche patrimoniale plus globale, à l'échelle de l'ensemble du complexe, même si elle comprend bien les impératifs de phaser les campagnes de travaux. Elle précise aussi qu'une bonne intégration des nouveaux éléments (tels par exemple les châssis de fenêtre au bâtiment en brique et béton) est souhaitable afin de participer à la revalorisation de l'ensemble du site.

Veillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président