SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES
Bruxelles Développement Urbain
Monsieur F. TIMMERMANS,
Premier attaché
Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1
B - 1035 BRUXELLES

Réf. D.U. : 04/PFD/588350
Réf. C.R.M.S. : JMB/BXL-2.2549/s.594
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Boulevard Maurice Lemonnier, 223 à 227.
Réaffectation et réaménagement en horéca, transformation des façades.
Demande de permis d'urbanisme– Avis de la CRMS
(Dossier traité par Mme. M-Z Van Haeperen à la D.U.)

En réponse à votre lettre du 15 septembre sous référence, reçue le 22 septembre 2016, nous vous communiquons ***l'avis*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 19 octobre 2016, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne l'immeuble construit dans les années '60 à l'angle du boulevard Maurice Lemonnier, 223, 225, 227 et du boulevard du Midi, 57, 58, 59, 60, dans la zone de protection de l'ancienne brasserie Express-Midi (Perle Caulier, blv du Midi, 61 / blv Lemonnier, 218). Il se compose d'un socle R+2 en avancée et d'un immeuble R+8 à l'arrière comprenant des saillies du R+2 au R+7 (6 niveaux) sur les façades latérales.

La demande vise à transformer la destination du bien en restaurant et espace de dégustation et à améliorer la façade. Les interventions projetées sont multiples :

- rénovation globale des devantures commerciales;
- remplacement des châssis existants par des grands châssis en aluminium thermolaqué blanc;
- ajout d'un bardage en Alucobond de teinte gris foncé pour isoler les trumeaux;
- lourdes transformations intérieures;
- aménagement d'une terrasse sur la toiture plate;
- ajout d'un volume vitré sur la toiture plate;
- réalisation d'un escalier de secours par l'extérieur (masqué par un mur en caillebotis de teinte blanche);
- élimination des saillies de façades existantes;
- réalisation d'une nouvelle façade 'double peau' comme pare-soleil en acier perforé blanc.

L'intervention en façades se caractérise par l'ajout de grandes baies contemporaines carrées ou rectangulaires, agencées de manière aléatoire, hors proportion par rapport aux baies existantes. Une très grande baie débordante est proposée sur la façade d'angle et plusieurs grandes baies carrées et rectangulaires sur chaque façade latérale.

La CRMS rappelle que l’immeuble est situé à un endroit emblématique très visible de la ville ; il s’agit d’une des entrées majeures dans le pentagone au départ de la Petite Ceinture. L’immeuble originel (*abritant e.a. un hôtel puis le crédit anversois*) conçu fin XIXème par Henri Rieck (arch. passage du nord) se distinguait par un traitement d’angle (socle en avancée et volume plus haut à l’arrière) d'une architecture remarquable dans un style mauresque avec un ordonnancement soigné et symétrique (voir cartes postales Delcampe).

L'immeuble actuel, dont on peut regretter qu'il ait remplacé -dans les années '60- l'immeuble de style mauresque, présente également une composition symétrique et ordonnancée. Le projet actuel rompt fondamentalement avec ces principes : agencements asymétriques, introduction de baies hors échelle, ...

La CRMS comprend les souhaits de modernisation et se réjouit de la volonté d'améliorer la situation actuelle. Elle ne remet pas en question le caractère contemporain de la proposition. Toutefois, elle demande de revoir le projet dans un souci de bon aménagement d'un angle très visible dans le paysage urbain bruxellois. Elle plaide, à cette implantation stratégique, pour une composition à tout le moins symétrique, ordonnancée et intégrée à son environnement (matériaux, ...).

La CRMS s'interroge en outre sur plusieurs aspects du projet :

- l'interstice entre la façade existante et la 'double peau' sera-t-il visible au niveau des angles ?
- Comment est traité le volume pour l'escalier de secours extérieur ?
- le projet tient-il compte de l'éventuelle disparition future de l'entrée de métro (dans le cas de la construction de la station 'Constitution') ?

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

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - SPRB – D.M.S. : Mme S. Valcke ;
- Commission de concertation de Bruxelles (par mail) ;
- Monsieur G. Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme et du Patrimoine (par mail).