



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Ville de Bruxelles
Département Urbanisme
Section Autorisations
Madame V. MOSQUERA
Directrice
Boulevard Anspach, 6
B - 1000 BRUXELLES

V/Réf. : 1763/2019 (corr. : Caroline Lheureux)
N/Réf. : AA/AH/BXL22267_647_Lens_29_31
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : BRUXELLES. Rue Lens 29-31. Demande de permis d'urbanisme modificatif visant la construction d'un immeuble de logements rue Lens 31 et la surhausse et la transformation en logements des écuries situées au n° 29. Avis de la CRMS.

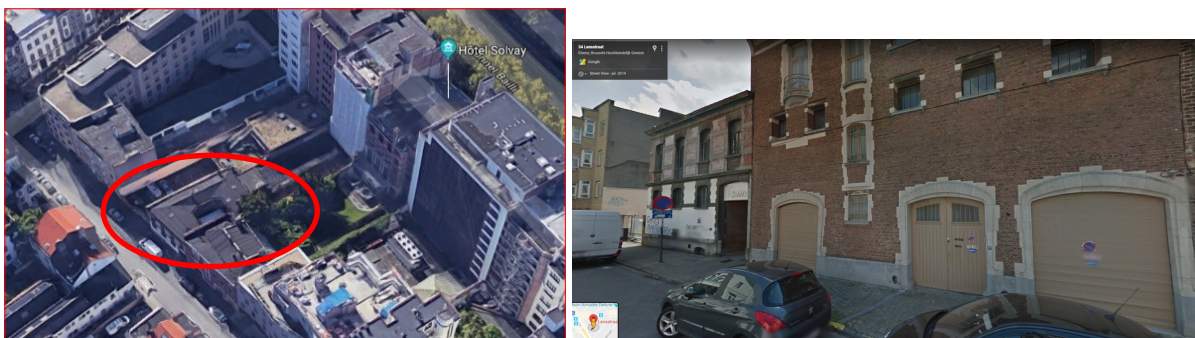
Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 31/10/2019, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** rendu par notre Assemblée en sa séance du 27/11/2019, concernant l'objet mentionné sous rubrique.

LE CONTEXTE

La demande vise la construction d'un immeuble de logements rue Lens 31 ainsi que la surhausse et la transformation en logements des écuries situées au n° 29 et inscrites à l'Inventaire du patrimoine architectural de la Région bruxelloise.

Ces parcelles sont comprises dans la zone de protection de l'hôtel Solvay et de son jardin situés 224 avenue Louise, dus à l'architecte Victor Horta, ainsi que dans la zone tampon Unesco délimitée autour de ce bien dans le cadre de son inscription sur la liste du Patrimoine mondial. Elles se trouvent également dans la zone de protection des écuries de l'hôtel Solvay situées au n°27, classées en totalité comme monument et mitoyennes à celles du n° 29.



Ecuries situées 29 et 27 rue Lens – le n° 27 étant classé comme monument © Google Maps

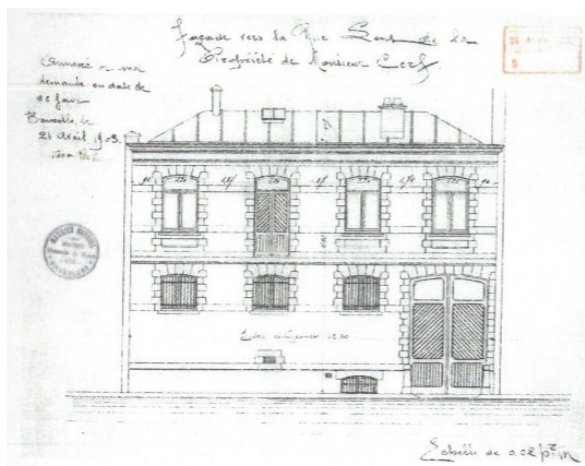
Construites en style éclectique sur les plans de l'architecte Heyninx de 1903, les écuries (n° 29) dépendaient originellement d'un hôtel de maître situé avenue Louise 226, aujourd'hui démoli. En 1938 elles furent transformées en un garage par l'architecte Paul-Amaury Michel. Plus tard, le bâtiment servit d'atelier au sculpteur Xhrouet avant d'être repris en 1967 par les Etablissements Gesso, spécialisés en fabrication de moulages en plâtres.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

En 2015 le bien a fait l'objet d'une étude historique menée par la Cellule du Patrimoine historique de la Ville de Bruxelles qui confirma son intérêt patrimonial et son état de conservation globalement satisfaisant : « Le n° 29 est donc un élément qui est en harmonie avec son voisin, le n°27 -les écuries classées de l'Hôtel Solvay-, même si ce dernier est déjà dans un style Art Nouveau. Sa valeur d'accompagnement, son bon état général de conservation et le soin particulier apporté à cette construction (...) méritent une conservation et une mise en valeur par une rénovation et une nouvelle affectation. »



Ecuries, rue Lens 29 : plans d'archives et état existant © urban.brussels

LA DEMANDE

En 2016 une première demande de permis d'urbanisme visait la transformation de l'immeuble à appartements situé avenue Louise 228, la démolition des écuries de la rue Lens 29 ainsi que la réalisation d'un immeuble de logements aux n°s 29/31 de cette rue (le n° 31 occupant la partie arrière non bâtie de la parcelle Louise 228). Suite à la demande de la CRMS de conserver les écuries (appuyée par la Commission de concertation), le projet fut réorienté et de nouveaux plans étaient introduits en 2017 portant exclusivement sur la construction d'un immeuble R+3 sur la parcelle 31 rue Lens, tout en annonçant la conservation des écuries au n° 29 (permis L414/2016, délivré le 15/02/2018).

Le présent dossier -introduit sous forme d'une demande de permis modificatif- y fait suite et vise la surhausse de 2 niveaux et la transformation des écuries en logements en même temps que l'augmentation par rapport au permis de 2018 du gabarit de l'immeuble n° 31 (1 niveau



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

supplémentaire). Cette option avait fait l'objet d'un avis de principe (défavorable) rendu par la CRMS en séance du 19/12/2018.



Projet de façade à rue, document joint à la demande de permis

AVIS

Considérant l'intérêt architectural des écuries concernées et de l'intérêt patrimonial que revêt la rue Lens au regard de l'évolution historique et urbanistique de l'avenue Louise, et étant donné que le projet jouxte les écuries classées de l'hôtel Solvay et qu'il est compris dans la zone tampon Unesco délimitée autour de l'hôtel Solvay, **la CRMS rend un avis défavorable. Elle demande de revoir le projet en faveur d'un traitement plus respectueux des anciennes écuries, tant pour ce qui concerne leur gabarit que la typologie des façades, et de miser sur une meilleure intégration urbanistique de l'immeuble 31.**

Pour la Commission, aucune des surhausses proposées jusqu'à présent ne s'intègre adéquatement au bâti classé environnant et à la typologie des écuries. Elle demande donc de renoncer à cette option. En effet, bien que réduite par rapport à la proposition de 2018, l'ajout impacterait négativement les écuries Solvay en raison de leur volumétrie et de leur traitement architectural. Quant aux écuries mêmes, elles se verraient dénaturées par le dédoublement de leur gabarit, par l'expression assez disparate des ajouts et par leur faible recul, surtout en façade arrière où la surhausse se fait dans le plan de la façade. Cette intervention serait également préjudiciable à l'éclairage zénithal diffusé à travers le lanterneau qui sera remis en état, ce qui est positif.

La Commission demande également de respecter la composition de la façade à rue y compris les fenêtres hautes du rez-de-chaussée. Elle se prononce défavorablement sur l'agrandissement des baies qui perturberait l'expression typologique des écuries qui appartiennent, avec les écuries Solvay, aux derniers témoins des dépendances de l'avenue Louise. Au besoin, le programme devrait être adapté de façon à conserver le dispositif existant qui devrait être exploité comme une plus-value du projet, tout comme les éléments intérieurs caractéristiques tels abreuvoirs, voussettes, anneaux, etc. conservés à l'intérieur.

Enfin, la CRMS souligne l'impact négatif et patrimonial inacceptable du projet sur l'intérieur d'îlot, au détriment des perspectives vers et depuis l'emblématique Hôtel Solvay et son jardin, inscrit sur la liste Unesco du patrimoine mondial. Pour cette même raison, elle demande aussi d'améliorer le traitement des toitures de l'immeuble n° 31 et d'intégrer le grand nombre d'équipements techniques qui y sont prévus dans le volume du bâti.

Veuillez agréer, Madame la Directrice, l'expression de nos sentiments distingués.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
A. AUTENNE
Secrétaire
C. FRISQUE
Président

c.c. BUP-DPC : S. Valcke, H. Lelièvre et M. Muret ; BUP-DU : B. Annegarn ;
Commune : commissionconcertation.urbanisme@brucity.be / caroline.lheureux@brucity.be
Cellule Patrimoine historique : opp.patrimoine@brucity.be