



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

Ville de Bruxelles
Département Urbanisme
Section Autorisations
Madame Vanessa Mosquera
Directrice
Rue des Halles, 4
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 13/09/2023

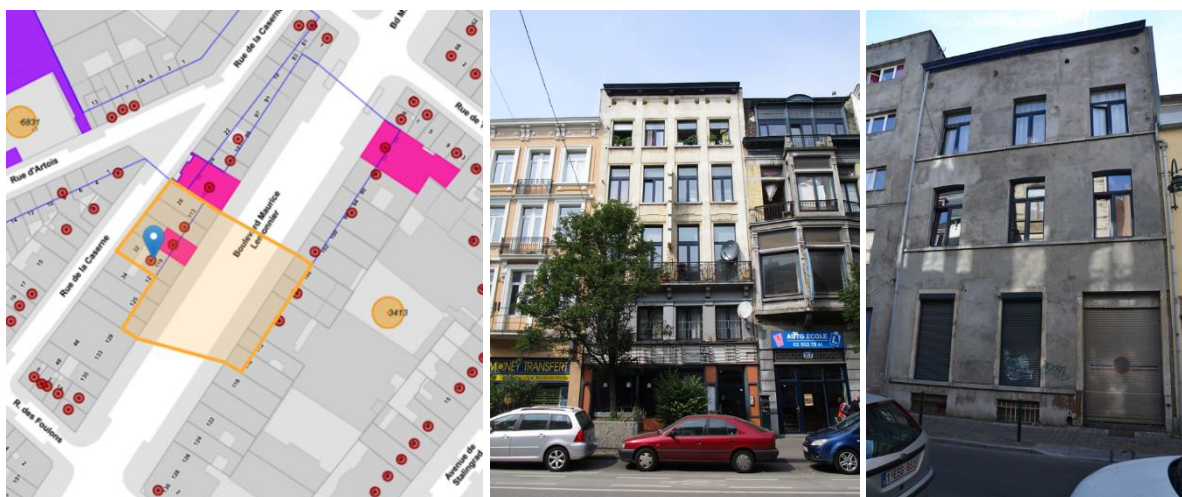
N/Réf. : BXL22780_713_PU
Gest. : BDG
V/Réf. : M3154/2022
Corr: ROLAND François
NOVA : 04/XFD/1864367

BRUXELLES. Boulevard Maurice Lemonnier, 119 - Rue de la Caserne, 32
(= zone de protection + mitoyen de la maison classée Bld M. Lemonnier, 117 / Inventaire)
PERMIS D'URBANISME : rehausser le volume de liaison (mise en conformité) et transformer les deux immeubles contenant 1 commerce pour y aménager 8 logements (1 studio, 3 logements 1 chambre, 3 logements 2 chambres et 1 logement 3 chambres), modifier le versant arrière de toiture de l'immeuble bd Maurice Lemonnier, poser un crépi sur isolant sur la façade avant de la rue de la Caserne, et remplacer tous les châssis en PVC bleu cobalt

Avis de la CRMS

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 29/08/2023, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 06/09/2023, concernant la demande sous rubrique.

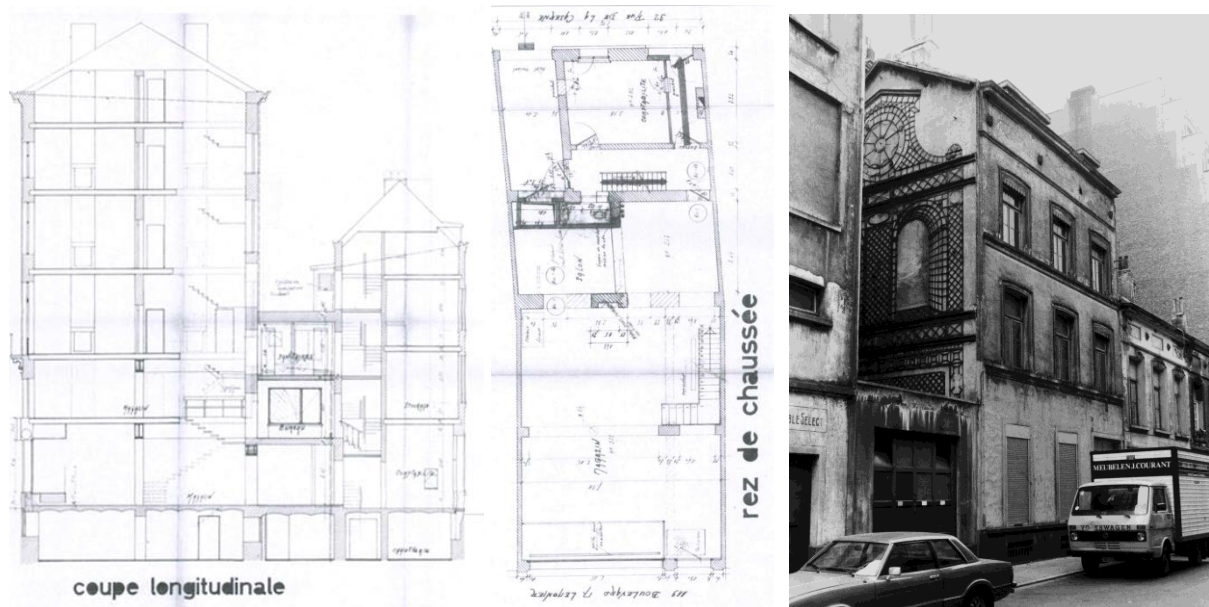


Contexte patrimonial (©Brugis), vues de la façade avant de l'immeuble sis Bd Lemonnier, 119 et de la façade avant de la maison sise rue de la Caserne, 32 (©urban.brussels)

L'ensemble concerné par la demande se situe dans la zone de protection de la maison sise n°17, boulevard Lemonnier, qui est classée comme monument dans sa totalité. Les biens sont repris à l'Inventaire du Patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale.

CONTEXTE ET DEMANDE

L'ancienne maison située le long du boulevard Lemonnier (aménagé sur le voûtement de la Senne entre 1867 et 1871) a été construite dans un style d'inspiration néoclassique. Elle affiche un rez-de-chaussée commercial (Horeca aujourd'hui), sous un entresol et trois étages, en partie dégressifs. À une date non précisée, l'immeuble à front du boulevard a été relié à la maison arrière par un volume (verrière ?) fermant la cour. La maison arrière, donnant sur la rue de la Caserne, d'une esthétique néoclassique simplifiée, se décline en un rez-de-chaussée et deux étages sous entablement percé de trous de boulins. Un cordon souligne les seuils des fenêtres, à chaque niveau. La façade a été cimentée, ce qui lui a fait perdre ses modénatures d'origine. Les menuiseries des deux entités ont été remplacées par des châssis en PVC de couleur bleue.



Coupe et plan du rez-de-chaussée (demande de permis en 1974, extr. du dossier de demande) - vue de la maison côté Caserne en 1979 (extr. de l'Inventaire - ©urban.brussels)

Deux demandes de permis d'urbanisme ont été introduites en 2021 et 2022, visant la transformation et réaffectation de l'ensemble en 22 logements collectifs (étudiants) et la rénovation des façades. En 2021, la CRMS avait effectué une visite des lieux et avait constaté, dans son avis, que l'occupation serait trop dense. Elle demandait en outre de conserver la cage d'escalier et les poutres, de remplacer les châssis par de nouvelles menuiseries en bois de type néoclassique et de restituer les éléments de décor de la façade côté Caserne. En 2022, la même demande était à nouveau introduite, à laquelle s'ajoutait l'installation d'un escalier de secours. La Commission avait alors marqué son accord concernant l'escalier secours et réitérait les mêmes remarques que celles de 2021.

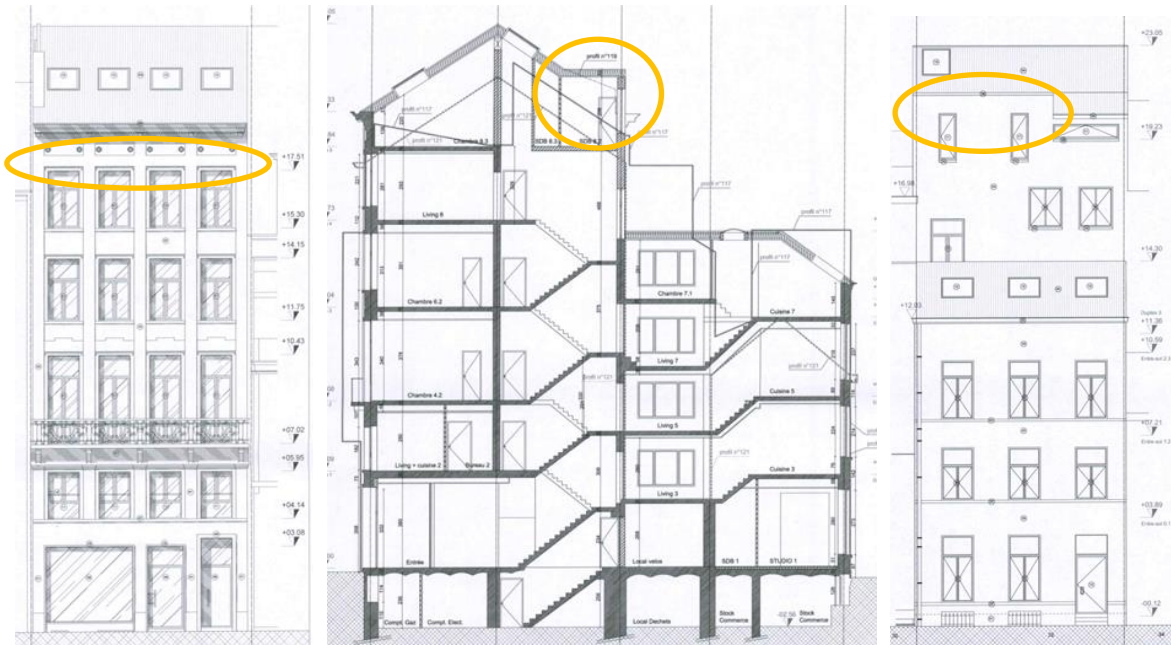
(https://crms.brussels/sites/default/files/avis/669/BXL22780_669_PU_Lemonnier_119_Caserne_32.pdf
(https://crms.brussels/sites/default/files/avis/689/BXL22780_689_PU_Lemonnier_119_Caserne_32.pdf)

La demande actuelle diffère des précédentes : elle vise la rénovation de l'ensemble en 1 commerce et 8 logements (1 studio, 3 appartements 1 ch., 3 appartements 2 ch. et 1 appartement 3 ch.) et la régularisation de la rehausse du volume de liaison.

Les transformations seraient les suivantes :

- Côté Lemonnier : rénovation de la façade avec une nouvelle devanture (encadrement en pierre bleue) et une entrée séparée donnant accès aux logements. Les niveaux supérieurs seraient réenduits en gris clair. Les fenêtres du dernier niveau sous la corniche seraient agrandies. La toiture serait rénovée et les tuiles remplacées par du zinc à joint debout, les fenêtres de toit seraient agrandies (type velux) et le versant arrière serait en partie rehaussé, pour la création d'une lucarne.

- L'ensemble des châssis seraient remplacés par des modèles en bois, reprenant les mêmes divisions. L'ensemble des structures portantes serait conservé et les cloisons intérieures démolies pour les besoins des nouveaux logements.
- Côté Caserne : la façade à rue serait isolée par l'extérieur et un nouveau crépi serait posé en finition (piquetage du cimentage actuel, diagnostic, isolant et crépi)



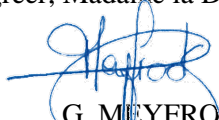
Projet : élévation de la façade « Lemonnier », coupe de l'ensemble et élévation de la façade « Caserne » (extr. du dossier de demande)

AVIS

La CRMS émet un avis globalement favorable sur le nouveau projet, la plupart de ses remarques antérieures ayant en effet été rencontrées, et le programme présenté répond de manière plus adéquate aux caractéristiques de l'immeuble.

Cependant, concernant la façade « Caserne », elle réitère sa remarque de 2021, à savoir qu'elle encourage le demandeur à restituer les éléments architectoniques qui subsistaient encore en 1979 (cf. infra - photographie de 1979 publiée dans l'inventaire du patrimoine architectural). En effet, vu l'ampleur du projet global, une telle intervention contribuerait à la rehausse qualitative du bâtiment et également à celle de la rue, actuellement dévalorisée par le caractère « arrière » de plusieurs immeubles. Elle plaide donc pour le maintien et/ou la restitution des cordons marquant le seuil des baies, des encadrements de fenêtres, du cordon marquant l'entablement, des trous de boulin et de leur cache, tous ces éléments participant à cette architecture néoclassique.

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


G. MEYFROOTS
Secrétaire adjointe


C. FRISQUE
Président

c.c. : tjacobs@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ; opp.patrimoine@brucity.be ; crms@urban.brussels ; urban_avis.advises@urban.brussels ; urb.accueil@brucity.be ; urb.pu-sv@brucity.be ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; Francois.Roland@brucity.be