Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Madame Bénédicte ANNEGARN
Directrice
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 02/10/2026

N/Réf. :	**BXL22299_765_PUN**	**BRUXELLES. Boulevard Maurice Lemonnier, 117**
Gest. :	**TS**	**(= classé en totalité)**
V/Réf. :	**2043-0952/04/2025-603PR**	**PERMIS UNIQUE : Modifier le nombre de logements, restaurer et rénover en partie les façades, supprimer une partie du volume du bâtiment arrière et réaliser des modifications structurelles intérieures d'un bâtiment mixte constitué d'un commerce et de logements**
Corr DPC:	**Marine GERARD**	
NOVA :	**04/PFU/2014235**	
Corr DU:	**Gilles VANDEBROUCK**	
	Louis DE TAEYE	**Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 15/09/2026**

Avis de la CRMS

Madame la Directrice,
Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 15/09/2026, nous vous communiquons ***l'avis conforme défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 23/09/2026, concernant la demande sous rubrique.

- **CONTEXTE PATRIMONIAL ET HISTORIQUE DU BIEN**

L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 décembre 2021 classe comme monument la totalité de la maison sise boulevard Maurice Lemonnier 117 à Bruxelles, en raison de son intérêt historique, artistique et esthétique.

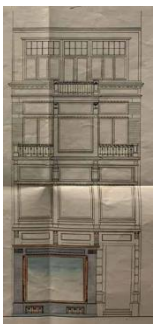


Contexte patrimonial (© BruGIS)





Façade avant boulevard Lemonnier et façade arrière rue de la Caserne. Documents extraits du dossier.



Élévation de 1923, période de référence du projet. Document extrait du dossier.

La maison bourgeoise située boulevard Maurice Lemonnier 117, traversant la parcelle jusqu'à la rue de la Caserne 30, est construite en 1875 d'après les plans de l'architecte J. Corten-Crabbé. En 1906, le bien fait l'objet de transformations majeures. La façade donnant sur le boulevard Lemonnier se pare

de lignes Art nouveau géométriques : sgraffites au rez-de-chaussée, bow-window en pierre bleue sur toute la largeur du premier étage, briques de teinte crème et logette flanquée de balcons au deuxième étage, grande lucarne en bois au niveau des combles. En 1923, le rez-de-chaussée est modifié pour créer une vitrine commerciale. Au cours du XX^{e} siècle, le bien connaît des modifications successives, dont le comblement de la cour arrière côté rue de la Caserne.

Malgré ces transformations successives, le bâtiment conserve des intérieurs particulièrement riches, certains décors datant de la construction et d'autres des transformations de 1906. La cage d'escalier ainsi que les premiers et deuxièmes étages concentrent les espaces les plus remarquables. La partie arrière, rue de la Caserne, bien que comprise dans le classement, ne présente pas d'intérêt patrimonial significatif en raison des importantes transformations subies.

- **HISTORIQUE DE LA DEMANDE**

Le bien a fait l'objet de plusieurs avis de la CRMS :

- En sa séance du 18/11/2020, la Commission a rendu un avis[1] sur une demande de permis d'urbanisme visant à réaménager l'immeuble et le diviser en six logements, insistant sur la conservation et la restauration de l'ensemble de ses éléments patrimoniaux.

- En février 2021, une visite sur place organisée conjointement avec la DPC a permis de constater le caractère exceptionnel et l'intérêt patrimonial des espaces intérieurs, conduisant à proposer le classement du bien pour totalité. La CRMS a émis un avis favorable à cette proposition en sa séance du 6 octobre 2021, soulignant toutefois l'absence de valeur patrimoniale du volume arrière, donnant sur la rue de la Caserne[2].

- Entre 2022 et 2024, des éléments sans valeur patrimoniale ont été démontés et des sondages effectués en vue de la réalisation d'études préalables à la restauration du bien.

- Une réunion de projet relative à l'aménagement d'un commerce au rez-de-chaussée et au sous-sol ainsi que de quatre logements aux étages a été organisée le 15 mars 2024. Lors de la réunion, la CRMS a demandé fournir une étude historique et patrimoniale complète du bien, ainsi que de clarifier la situation de droit. Elle a également préconisé de solliciter l'avis du SIAMU en amont de la demande de permis, afin d'évaluer la faisabilité de la division en appartements et du compartimentage tout en garantissant la préservation des caractéristiques patrimoniales remarquables du bien (moulures, décors, parquets).

- **OBJET DE LA DEMANDE**

La présente demande vise la restauration et la rénovation de l'ensemble de l'immeuble, selon une période de référence correspondant aux transformations de 1923, ainsi que sa division en une unité commerciale et quatre logements.

- **En façade avant, côté boulevard Maurice Lemonnier**, le projet prévoit une restauration globale de la façade incluant la conservation des menuiseries historiques, dont le vitrage sera toutefois remplacé. La devanture commerciale est remplacée par un soubassement plein et une vitrine en bois reprenant la composition de 1923. Au troisième étage, la lucarne (comportant des menuiseries infractionnelles en PVC et dans un état de conservation très dégradé) sera démolie et reconstituée à l'identique, avec des menuiseries en bois.

[1] Lire l'avis en ligne sur le site de la CRMS (séance 664).
[2] Lire l'avis en ligne sur le site de la CRMS (séance 679).

- **La façade arrière, côté rue de la Caserne,** est retravaillée afin de retrouver une composition plus cohérente avec sa typologie néoclassique. Les menuiseries existantes sont remplacées par des châssis en bois. La hauteur du volume construit par-dessus le garage est légèrement diminuée et ses ouvertures recomposées, afin d'améliorer l'éclairement des pièces de vie.

- **Les toitures** présentant un état de détérioration avancée sont reconstruites à l'identique, sauf une légère surépaisseur due à leur isolation.

- **À l'intérieur,** le projet prévoit l'adaptation de la distribution et des circulations afin d'aménager quatre logements aux étages. Les décors font l'objet d'interventions de restauration ou de restitution. La division en appartements entraîne la mise en œuvre d'un ensemble de mesures de compartimentage, dont l'implantation de menuiseries RF, la pose de contre-châssis dans les verrières de la cage d'escalier, la dépose et la restitution des décors moulurés et des parquets marquetés (afin de poser une isolation en laine minérale haute densité et un feutre acoustique). Le projet prévoit également la mise en place d'un système de chauffage par le sol, ainsi que l'implantation des techniques et évacuations nécessaires à la construction d'îlots de cuisine dans les pièces centrales des premier et deuxième niveaux.

AVIS DE LA CRMS

La CRMS émet un ***avis conforme défavorable*** sur la demande.

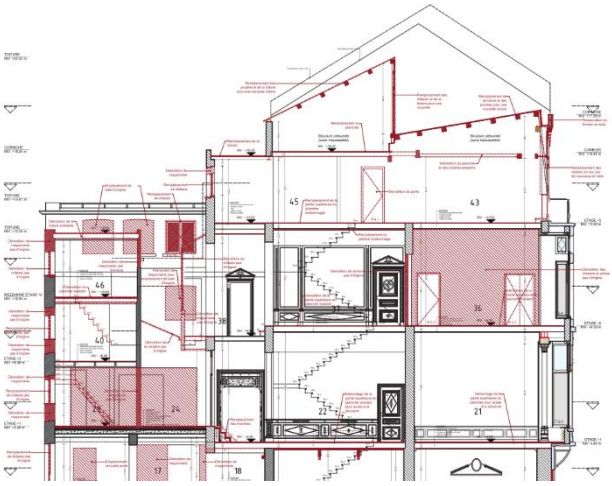
En préambule, la Commission tient néanmoins à souligner qu'elle souscrit à certains aspects du dossier, tels que la restauration de la façade côté boulevard Lemonnier, la concentration des transformations les plus importantes dans la partie arrière, côté rue de la Caserne, ou la réduction du volume arrière surplombant le garage. Elle considère par ailleurs que des réponses ont été apportées à certains points soulevés lors de la réunion de projet, comme la définition d'une période de référence et l'élaboration d'études préalables à la restauration des décors classés.

Interventions sur les espaces intérieurs classés

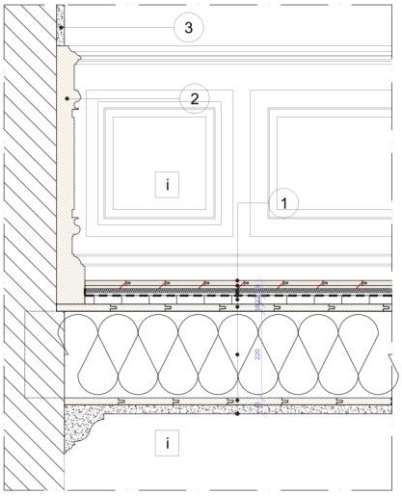
Le dossier comporte néanmoins de multiples interventions lourdes et particulièrement impactantes sur les distributions intérieures, les planchers, les menuiseries et les décors historiques. Celles-ci résultent entre autres du programme projeté : les mesures de compartimentage induites par la division en quatre appartements incluent la dépose et la restitution intégrale de plusieurs plafonds moulurés et de parquets marquetés, ou encore la pose d'un treillis métallique et d'un enduit au plâtre impliquant la démolition puis la restitution des moulures de la cage d'escalier. Aux premier et deuxième étages, des percements, passages de réseaux et pose de conduites sont prévus dans l'épaisseur des planchers patrimoniaux, notamment pour les raccordements des cuisines et la pose d'un chauffage par le sol. Enfin, la surépaisseur des planchers induite par ces interventions nécessite la dépose et l'adaptation de toutes les menuiseries classées.

La Commission rappelle que c'est précisément en raison de la valeur esthétique, artistique et historique de ces éléments de décor que le bien a fait l'objet d'un classement pour totalité. Or, en l'état, le dossier opte presque systématiquement pour la restitution, plutôt que pour la préservation et la restauration des éléments classés.

La CRMS demande donc de revoir fondamentalement le parti d'intervention et le projet d'aménagement intérieur, en prenant pour principe de base la conservation et la restauration maximales de la matière et des éléments patrimoniaux encore en place. Le nombre et la répartition des unités de logement, ainsi que certains choix d'aménagement projetés, devront probablement être revus.



Coupe avec indication des démolitions.
Documents extraits du dossier de demande.



Coupe de principe avec indication des interventions sur les planchers.

❖ ***Interventions extérieures***

La Commission se prononce favorablement sur les interventions prévues sur l'enveloppe du bâtiment. Elle marque son accord sur la proposition de restitution de la devanture commerciale dans son état de 1923, ainsi que sur le principe de reconstruction de la lucarne au troisième niveau.

Elle demande cependant d'améliorer le dessin des nouveaux châssis en bois de cette lucarne, en se basant sur la division tripartite visible sur les photographies anciennes du bâtiment, ainsi qu'en supprimant leur imposte pleine. Par ailleurs, les documents historiques montrent que les impostes des fenêtres des premier et deuxième étages présentaient un décor de petits-bois associé à du verre martelé coloré. **La restauration générale de la façade constitue l'occasion d'examiner la restitution de cette composition,** qui semble suffisamment documentée par les archives et les traces matérielles conservées.



Façade boulevard Lemonnier, situation existante et projetée.



Photographie d'archive de 1989.



Sgraffite en façade avant.

Documents extraits du dossier de demande.

La CRMS remarque en outre que la restauration des trois panneaux de sgraffite de la façade avant n'est pas explicitement reprise parmi les interventions du dossier. **La Commission préconise que leur**

conservation et restauration soit intégrée au programme des travaux et reprise au cahier des charges et métré d'exécution.

En façade arrière, l'adaptation des baies de l'annexe historique constitue un élément positif permettant de retrouver davantage de cohérence dans la composition de la façade. La CRMS recommande de convertir la fenêtre existante donnant sur le local vélos en une porte, ce qui permettrait le rétablissement d'un accès direct depuis la rue tout en évitant le passage des vélos par le hall d'entrée classé.

Enfin, la CRMS émet un avis favorable à la réduction de la hauteur du volume surplombant le garage et à la recomposition de ses ouvertures selon une expression plus contemporaine, permettant de différencier clairement cette construction de l'annexe historique.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

S. VAN ACKER
Président

c.c. à : mgerard@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be