



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : / (corr. : Mme S. Valcke)

Réf. DU : /

Réf. CRMS : AA/kd/BXL22267_631_Lens_29à31

Annexe : 1 dossier A3

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Lens, 29-31. Avant-projet de réaménagement et d'extension de l'immeuble situé rue Lens, 29 et construction de la parcelle contiguë située rue Lens, 31 (modification partielle du permis d'urbanisme délivré le 15/02/2018).

Avis de principe de la CRMS

En réponse à votre demande reçue par mail le 30 novembre 2018, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 19 décembre 2018.

Le bien est compris dans la zone de protection de l'Hôtel Solvay et de son jardin dû à l'architecte V. Horta ainsi que dans la zone tampon délimitée autour de ce bien dans le cadre de son inscription sur la liste du Patrimoine mondial par l'Unesco (avenue Louise, 224). Situé rue Lens, il est mitoyen des écuries de l'Hôtel Solvay (n°27) également classées en totalité comme monument. Le bâtiment est mentionné dans l'Inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (Bruxelles extension-sud).



© Google Map



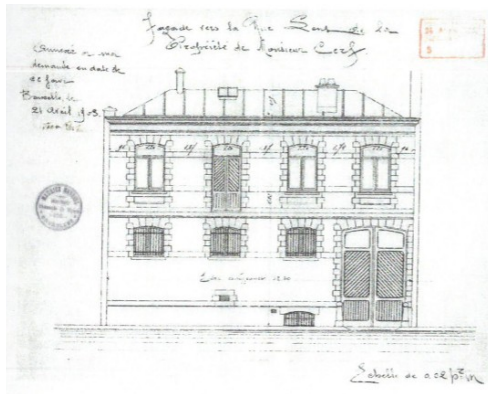
COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Il s'agit d'anciennes écuries de style éclectique dépendant d'un hôtel de maître situé avenue Louise 226, aujourd'hui démoli. La rue Lens constituait en effet l'artère de service de l'avenue Louise. La construction de l'édifice fut autrefois attribuée à l'architecte E. Janlet et datée 1896. Toutefois, les plans d'archives retrouvés confirment qu'elles auraient été construites en 1903 sur les plans de l'architecte Heyninx avant d'être transformées en un garage par l'architecte P.-A. Amaury. Plus tard, le bâtiment servira également d'atelier au sculpteur Xhrouet avant d'être repris en 1967 par les Etablissements Gesso, continuant la fabrication de moulages en plâtres et possédant leur magasin rue Lesbroussart, 50 à Ixelles (cf. *Inventaire visuel de l'architecture industrielle à Bruxelles. Bruxelles hors pentagone*, AAM éd., Bruxelles, 1980-82, fiche 120).

Une étude historique menée en 2015 par la Cellule du Patrimoine historique de la Ville de Bruxelles a confirmé l'intérêt du bâtiment et son bon état de conservation : « *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.* »

Bien qu'inoccupé depuis plus de quinze ans, les façades, structures anciennes à voussettes en briques, passage carrossable, carreaux céramique et tommettes, verrière, escalier, etc. sont encore en place.



Façade avant, arch. M. Heyninx, 1903



Façade avant © Google Map

Rétroactes

Interrogée en juin 2017 sur un projet de démolition pure et simple du bâtiment, la CRMS avait émis un avis défavorable sur le projet en raison de l'intérêt patrimonial que revêt la rue Lens au regard de l'évolution historique et urbanistique de l'avenue Louise, de l'intérêt architectural du bâtiment proprement dit et compte tenu du fait qu'il contribue à un environnement de qualité pour les écuries classées de l'Hôtel Solvay (cf. avis du 21/06/2017).

Cette demande sera suivie en septembre 2017 d'une nouvelle demande portant cette fois exclusivement sur la construction de la parcelle voisine, non bâtie, au n°31, le projet de démolition des écuries étant abandonné. Tout en félicitant le maître d'ouvrage pour cette décision, la Commission l'avait invité « à prévoir une réaffectation appropriée à la qualité patrimoniale du bien et à tirer parti de ses qualités intrinsèques ... » (cf. avis du 13/09/2017).

Remarques préliminaires

- La Commission relève que la situation existante des écuries (n°29) telle qu'elle figure à la page 5 du dossier A3 ne correspond pas à la situation réelle en ce qui concerne les baies du rez-de-chaussée.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Conservé en l'état à ce jour, la façade avant du rez-de-chaussée présente en effet trois baies hautes et une porte cochère (cf. ci-dessus). De même, la situation telle qu'elle figure à la page 11 du dossier (= situation PU octroyé février 2018) est également inexacte. Elle ne correspond en tout cas pas à la demande soumise à la CRMS en septembre 2017 dans laquelle il était clairement stipulé que les écuries étaient conservées.

La façade arrière est équipée, en revanche, de deux baies classiques, à droite du passage cocher (contrairement au relevé joint à la demande examinée le 13/09/2017).



Façade arrière (archives CRMS)

- La CRMS s'interroge sur la limite cadastrale, entre le terrain du 29 rue Lens et l'immeuble de bureaux du 226-226A avenue Louise (en ce compris l'enfilade de garages en intérieur d'îlot).

Projet

Un permis d'urbanisme a été octroyé le 15 février 2018 pour la construction d'un immeuble R+3 sur la parcelle mitoyenne (rue Lens, 31). La présente demande constitue un avant-projet qui porte à la fois sur la transformation avec rehausse de deux niveaux des écuries (R+3) mais aussi sur une rehausse d'un niveau de l'immeuble à construire, modifiant ainsi ledit permis d'urbanisme de 2018 (R+3 >>> R+4). Le projet totaliserait quinze logements desservis par quatre escaliers et deux ascenseurs, répartis sur les deux immeubles et leur rehausse.

Avis de la CRMS

- Rehausse des 29 et 31, rue Lens

La principale intervention consisterait à surhausser l'immeuble des écuries de deux niveaux en toiture attenante à l'extension d'un niveau de toiture en recul sur l'immeuble à construire (n°31). Le dernier étage projeté en surhaussement sur le n°29 serait construit en retrait du mitoyen avec les écuries Solvay. L'auteur de projet motive ce parti par la volonté d'éviter l'effet « dent creuse » qui apparaîtrait après la construction de l'immeuble mitoyen R+4.

La CRMS s'oppose fermement à cette option qui aurait pour conséquence à la fois de dénaturer de manière irréversible les écuries du n°29 (en dédoublant le volume d'origine) mais aussi de surplomber les écuries Solvay, lesquelles deviendraient la nouvelle « dent creuse » de la séquence urbanistique, ce qui n'est pas acceptable pour un bien classé en zone tampon Unesco. Cette rehausse porterait également un important préjudice visuel en intérieur d'îlot, vers et depuis l'emblématique Hôtel Solvay et son jardin, inscrit sur la liste Unesco du patrimoine mondial, ce que la CRMS ne peut encourager.

En outre, l'extension en toiture affiche une volonté d'homogénéiser les deux bâtiments. La CRMS ne souscrit pas à ce parti jugeant qu'il concourt à la perte d'identité intrinsèque des écuries et de sa lisibilité historique, architecturale et urbanistique. Qu'en est-il par ailleurs des espaces intérieurs ? Des

3/5



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

liaisons par escalier semblent en effet prévues à hauteur des mitoyens mais chaque bâtiment semble rester autonome dès lors qu'il dispose de ses propres locaux de rangement (vélos, poubelles). Les plans ne sont pas clairs à ce sujet. **Dans tous les cas, la CRMS demande de traiter distinctement les deux parcelles tant au niveau de la programmation que des interventions architecturales.**

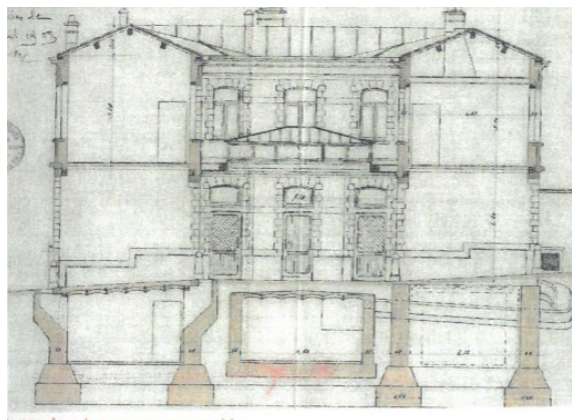
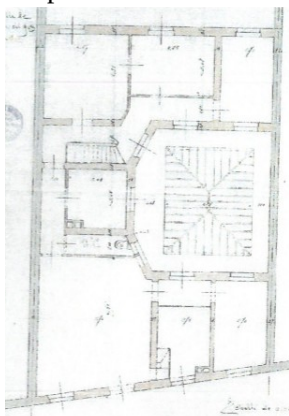
- Façade à rue 29, rue Lens

Le bâtiment présente actuellement des fenêtres hautes et une porte cochère sur sa façade rue Lens. Le projet les transforme en fenêtres ordinaires pour éclairer un studio alors que les fenêtres arrière éclaireraient les locaux vélos et poubelles.

La CRMS décourage cette option qui aurait pour conséquence de supprimer l'expression typologique des écuries qui appartiennent, avec les écuries Solvay, aux derniers témoins des dépendances de l'avenue Louise. Elle suggère d'inverser les fonctions et de conserver, côté rue, les fenêtres hautes du rez-de-chaussée qui seraient suffisantes pour éclairer des locaux de service. Côté cour, les fenêtres existantes pourraient éclairer un logement sous réserve de démonter la dalle servant de car port et de requalifier le vis-à-vis des box de garages voisins (selon la limite de propriété). Une amélioration de l'intérieur d'ilot s'avère de toutes façons nécessaire. Cet aménagement devrait être documenté dans le dossier.

- Verrière

Le bâtiment, en forme de U, comporte un espace central surmonté d'une grande verrière jusque sur le passage cocher. Le relevé de la situation existante en 2018 (page 5) la montre encore dans ses dimensions de 1903. Le projet réduit sensiblement ses dimensions et les surhaussements la surplombent partiellement.



coupe dans le passage carrossable

Plan de l'étage et coupe, arch. M. Heininx, 1903

La CRMS encourage la conservation et la restauration de la verrière dans ses dispositions originelles car elle contribue pleinement à l'intérêt patrimonial de l'édifice.

En conclusion, la Commission demande donc de revoir le projet, d'en alléger considérablement le programme, de renoncer aux nouvelles surhaussements (parcelles 29 et 31) et de réorienter le parti d'intervention sur les écuries vers une logique de conservation et de valorisation du bâti ancien compte tenu de sa valeur patrimoniale (historique, typologique, architecturale, organisation intérieure, volumétrie, ...), de son bon état de conservation et du voisinage immédiat de biens inscrits au patrimoine mondial.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, 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. à BUP-DPC : Mme S. Valcke et I. Leroy ; BUP – DU : Mme B. Annegarn.