



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

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

V/Réf. : M59/2020 (corr. :S. MAZARAKY)  
N/Réf. : GM/BXL21772\_660\_Lemonnier\_115  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : BRUXELLES. Boulevard Lemonnier 115. Mise en conformité des transformations d'un immeuble de rapport, aménagement d'un logement supplémentaire, installation de panneaux solaires, réaménagement du rez-de-chaussée commercial, rehausse de la façade donnant sur la rue de la Caserne. Demande de permis d'urbanisme.

**Avis de la CRMS**

Madame,

En réponse à votre courrier du 11/08/2020, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 02/09/2020.

Le bien est situé dans la zone de protection de l'immeuble classé situé au n°105 du boulevard Lemonnier et est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier. Il a été réalisé en 1874 selon les plans de l'architecte T. Van Wambeke et appartient à la typologie des immeubles de rapport construits à la fin du XIXe siècle suite au voutement de la Senne. Tout comme les autres immeubles du même front bâti, l'immeuble a été réalisé sur une parcelle traversante qui comprend une annexe donnant sur la rue de la Caserne.



Images extraites du dossier de demande.

Les plans de la situation existante de droit (datant de 1962) font état d'un immeuble de rapport composé d'un commerce au rez-de-chaussée et de trois unités de logement situées au 1er, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage; les locaux de service se trouvent au sous-sol. Le 4<sup>ème</sup> étage était, lui, dédié aux combles. Le bien est donc légalement composé d'une unité commerciale ainsi que de 3 unités de logements.



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

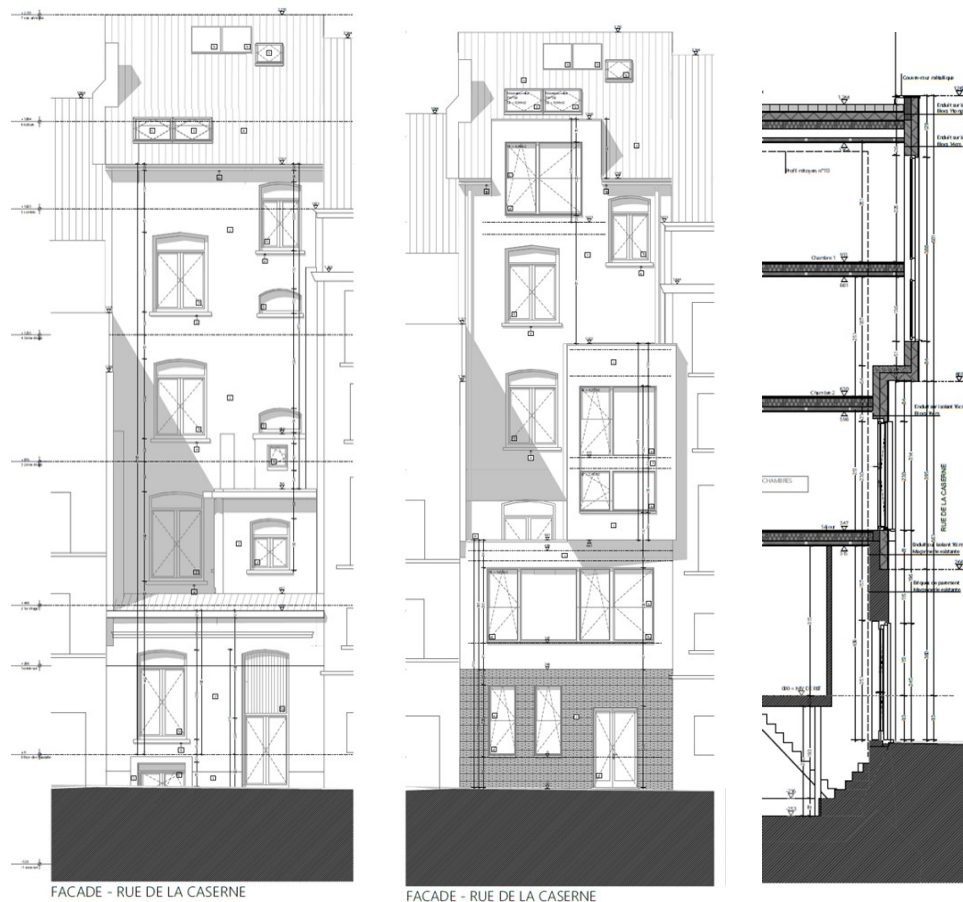
### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Outre la régularisation du 4<sup>e</sup> logement, situé dans les combles, la demande actuelle vise la mise en conformité d'une série d'autres travaux réalisés sans autorisation préalable. Il s'agit notamment:

- du placement de fenêtres de toit dans les deux versants de la toiture principale ;
- de la pose de panneaux solaires sur les deux versants de la toiture ;
- du réaménagement partiel du commerce au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- du remplacement des châssis en façade arrière.

Le dossier porte par ailleurs sur un nombre de nouvelles transformations qui concernent :

- le réaménagement et la subdivision des locaux existants au sous-sol ainsi qu'au rez-de-chaussée afin de créer 2 caves supplémentaires ainsi que les locaux communs nécessaires (vélos, poussettes) ;
- la création d'une lucarne en toiture arrière (R+4) pour créer une vue horizontale et directe vers l'extérieur dans le logement des combles ;
- l'intégration de velux dans le versant avant de la toiture principale pour que les deux chambres disposent des surfaces éclairantes nécessaires ;
- la création d'un escalier indépendant vers le sous-sol permettant de dissocier la fonction logement de celle du commerce, permettant ainsi de privatiser le second hall d'entrée ;
- la transformation, agrandissement et rehausse de l'annexe existante en façade arrière (en fond de parcelle, du côté de la rue de la Caserne) afin d'y créer un appartement triplex deux chambres (5<sup>e</sup> logement).



Documents extraits du dossier de demande.



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

A l'exception de la dernière intervention (transformation de l'annexe illustrée ci-dessus), la CRMS n'émet pas de remarques particulières sur les modifications qui sont envisagées par la demande ni sur les travaux à régulariser.

En ce qui concerne l'extension de l'annexe arrière donnant dans la rue de la Caserne, la Commission ne s'oppose pas au principe de cette transformation. En effet, le 'creux' existant à ce niveau dans la rue de la Caserne s'accommode d'un remplissage malgré l'étroitesse de la rue ; quasi-tous les annexes dans cette rue ont déjà été surhaussées. ***Cependant, il n'y a pas lieu d'accentuer l'effet 'canyon' de la rue par la réalisation de saillie dans les surhausses. La CRMS demande donc de respecter l'alignement de la rue sur toute la hauteur de l'annexe. Elle préconise par ailleurs d'évaluer l'impact du surhaussement sur l'éclairage et l'habitabilité des logements de la maison avant, et notamment de celui du 1<sup>e</sup> étage.***

Enfin, la CRMS demande ***d'améliorer la composition architecturale de la façade de la nouvelle annexe arrière, notamment au rez-de-chaussée où le rythme des baies devrait être plus équilibré et plus homogène. La totalité de cette façade devrait être revêtue d'un enduit clair, en phase avec le caractère néoclassique de la rue.***

Veillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

G. MEYFROOTS  
Secrétaire- adjointe

C. FRISQUE  
Président

c.c. BUP-DPC : S. Valcke, H. Lelièvre, M. Kreutz ; SCRMS : C. Vandersmissen ; M. Badard  
BUP-DU : G. Vandebroek, Ph. Jelly, D. Sourbi et B. Annegarn ;  
Commune : [commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) ;  
Cellule Patrimoine historique : [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)