



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. : L763/2019 (corr. : M. D. Quoistiaux)  
N/Réf. : AA/KD/BXL22267\_665\_PU\_Lens\_29  
Annexe : /

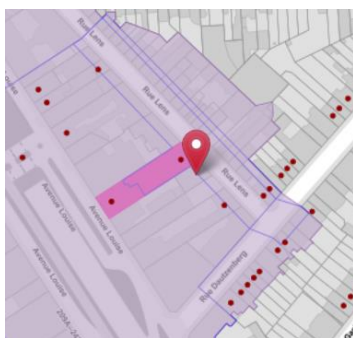
Bruxelles, le 10 décembre 2020

*Envoi numérique (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19 – une copie papier suivra ultérieurement*

Madame la Directrice,

**Objet : BRUXELLES. Rue Lens, 29. Demande de permis d'urbanisme portant sur la transformation des anciennes écuries en deux bureaux et deux logements. Avis de la CRMS**

En réponse à votre courrier du 4 novembre 2020, reçu le 12 novembre, nous vous communiquons *l'avis favorable* émis par notre Assemblée en sa séance du 2 décembre 2020.



© Brugis



© Google maps



© Google maps

*La parcelle est comprise 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.*

## Historique du bien

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 plâtre. 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.

## Historique du dossier

Pour mémoire, la CRMS s'est déjà prononcée à plusieurs reprises depuis 2017 sur des projets concernant le bien (ainsi que sur la parcelle voisine au n°31) :

- 21/06/2017 : avis défavorable à la démolition du bien,
- 13/09/2017 : la CRMS invite le demandeur à « *prévoir une réaffectation appropriée à la qualité patrimoniale du bien et à tirer parti de ses qualités intrinsèques* »,
- 30/11/2018 : avis défavorable à la rehausse de deux niveaux,
- 27/11/2019 : avis défavorable à la rehausse d'un plateau complet et d'un demi plateau. La Commission demande de revoir le projet « (...) *en faveur d'un traitement plus respectueux des anciennes écuries, tant en ce qui concerne leur gabarit que la typologie des façades* (...) ».



Projet de démolition (2017)

Projets avec rehausse (2018 et 2019)

## Projet

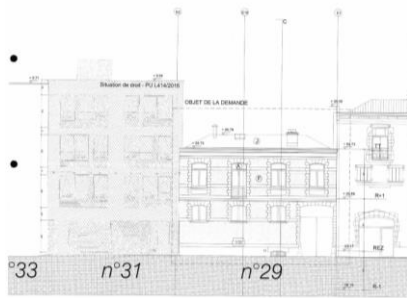
La présente demande porte uniquement sur le n°29 et ne propose désormais plus sa rehausse. Il vise sa réhabilitation en deux espaces de bureaux au rez-de-chaussée et deux appartements « une chambre » à l'étage.

La note explicative décrit l'essentiel du projet de la manière suivante :

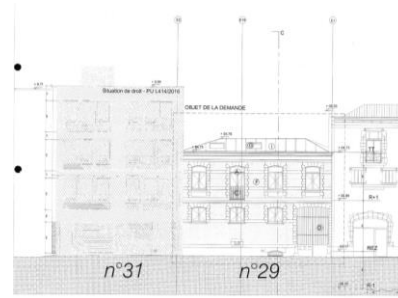
« *Côté rue et en façade arrière, les baies de fenêtre sont inchangées. La façade avant sera nettoyée pour retrouver la couleur des briques rouges d'origine en partie inférieure et supérieure. La façade arrière sera également nettoyée pour la remettre en valeur. (...) Afin de se conformer aux normes d'habitabilité des logements, plus particulièrement en matière d'éclairage naturel, seules des fenêtres de toit seront*

créées pour les séjours des appartements. La charpente de la toiture est conservée mais la couverture sera refaite telle que documentées dans les archives, c'est-à-dire de type « zinc à tasseau ». L'escalier existant, qui est fortement dégradé et sans valeur architecturale, sera supprimé et un nouvel escalier sera construit de manière à assurer un accès au premier étage répondant aux normes de sécurité et de confort actuelles. Le projet conserve la verrière dans sa configuration d'origine en la restaurant en fonction de l'état de celle-ci. Le faux-plafond qui la masque actuellement sera enlevé pour la mettre en valeur. Les voussettes sont maintenues à tous les niveaux. »

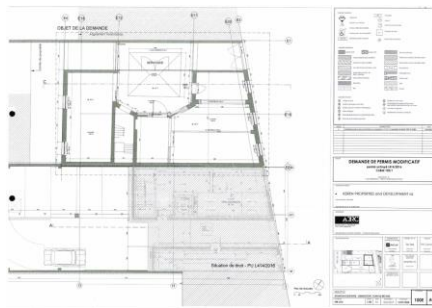
La rehausse par un quatrième étage du projet d'immeuble neuf sur la parcelle voisine (n°31) est également abandonné.



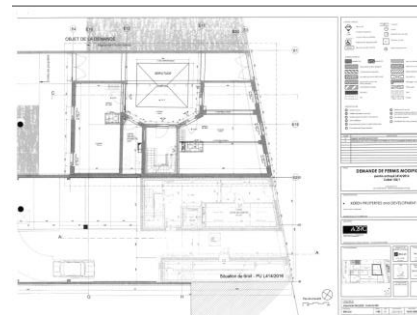
Façade avant : existant



Façade avant : projet (2020)



Rez-de-chaussée : existant



Rez-de-chaussée : projet (2020)

Extraits du dossier

**La CRMS félicite le demandeur d'avoir finalement opté pour un projet de réhabilitation du bien qui conserve à la fois sa volumétrie et son expression architecturale d'origine mais aussi les éléments de décor dignes d'intérêt comme la verrière. Ce parti rencontre les demandes formulées depuis 2017 par la Commission mais aussi par la Ville. Le bien conservera ainsi toute sa lisibilité comme dépendance d'un ancien hôtel de maître de l'avenue Louise. Il s'agit là d'une évolution positive du dossier qui considère désormais à sa juste valeur l'intérêt architectural du bien mais également l'intérêt patrimonial que revêt la rue Lens au regard de l'évolution historique et urbanistique de l'avenue Louise, étant donné aussi 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 ne peut que s'en réjouir.**

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

*Envoi numérique en raison de l'épidémie de Covid-19 – une copie papier suivra ultérieurement*

c.c. BUP-DPC : svalcke@urban.brussels, mkreutz@urban.brussels, hlelievre@urban.brussels  
BUP-DU : gvandebroeck@urban.brussels, pjelli@urban.brussels, bannegarn@urban.brussels  
Ville : didier.quoistiaux@brucity.be, urb.commissionconcertation@brucity.be, urb.accueil@brucity.be  
Cellule Patrimoine historique : opp.patrimoine@brucity.be  
SCRMS : mbadard@urban.brussels, cvandersmissen@urban.brussels, crms@urban.brussels