



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

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

V/Réf. : L1168/2019 (corr. : Mme K. De Luca)

N/Réf. : AA/KD/BXL22780\_669\_PU\_Lemonnier\_119\_Caserne\_32

Annexe : /

Bruxelles, le 1<sup>er</sup> mars 2021

Madame la Directrice,

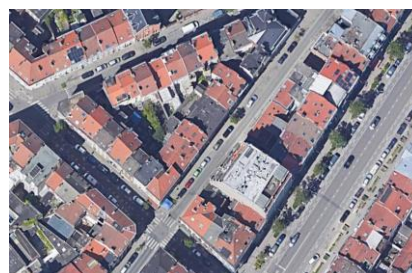
**Objet : BRUXELLES. Boulevard Maurice Lemonnier, 119 / rue de la Caserne, 32.**  
**Demande de permis d'urbanisme portant sur la réaffectation et transformation de deux immeubles en logements collectifs (étudiants), démolition/reconstruction des toitures sans augmentation de volume, rénovation des façades, pose de nouveaux châssis en PVC sur l'ensemble des façades.**

**Avis de la CRMS**

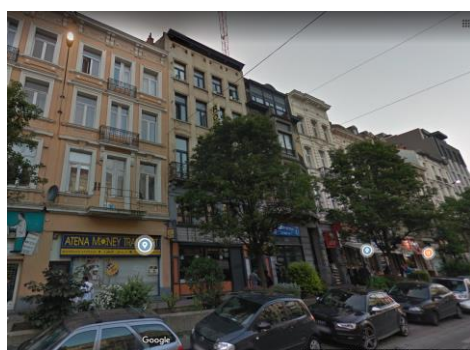
En réponse à votre courrier reçu par mail le 1<sup>er</sup> février 2021, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 24 février 2021.



© Brugis



© Google maps



A gauche, le boulevard Maurice Lemonnier. Au centre, la rue de la Caserne © Google maps  
A droite, le 32, rue de la Caserne en 1979 (Inventaire du patrimoine architectural © Urban)<sup>1</sup>

**Situation patrimoniale**

L'immeuble boulevard Lemonnier, °119 est repris à l'inventaire du Patrimoine architectural du Pentagone. Il est compris dans la zone de protection de l'immeuble classé sis boulevard Lemonnier, 105-109. Il est également compris en ZICHEE. Il s'agit d'une ancienne maison bourgeoise de commerce et de rapport d'inspiration néoclassique, bâtie selon un permis de bâtir de 1876. L'immeuble présente cinq niveaux et

<sup>1</sup> [https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles\\_Pentagone/Rue\\_de\\_la\\_Caserne/32/32224](https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles_Pentagone/Rue_de_la_Caserne/32/32224)

quatre travées, sa façade se distingue par un travail ornemental relativement sobre (mise en valeur du rythme des baies) et est marquée par un balcon filant à garde-corps métallique ouvragé, sur consoles. La corniche d'origine ouvragée, a été conservée.

Le style néoclassique, très répandu dans la seconde moitié du XIXe siècle, marque de son empreinte les deux rives du boulevard depuis la place Fontainas jusqu'au boulevard du Midi. Celui-ci a été aménagé de 1867 à 1871 après le voûtement de la Senne et les constructions se sont succédées très rapidement dans la décennie qui s'ensuivit. L'immeuble présente donc une valeur d'accompagnement sur le boulevard Maurice Lemonnier.

Tout comme les autres immeubles appartenant au même front bâti, la maison a été réalisée sur une parcelle traversante vers la rue de la Caserne, ses annexes étant accessibles depuis cette rue. Le n°32 rue de la Caserne, également repris à l'inventaire du patrimoine du pentagone, est d'inspiration néoclassique. Bien que la façade soit actuellement très banalisée, sa modénature d'origine est encore lisible par quelques détails très sobres (cordons continus, cache- et trous de boulins).



*Situation actuelle © Photos CRMS*

*En haut à droite, la cage d'escalier en bois d'origine © CPH – Ville de Bruxelles*

La visite de l'immeuble, le 22 février 2021, a permis de constater l'absence d'intérêt patrimonial des espaces intérieurs actuels. L'immeuble a en effet déjà été divisé en plusieurs logements (au moins 16 comme en attestent le nombre de compteurs électriques existants). La plupart des espaces d'origine et leur décor ont ainsi disparu ou été profondément remaniés.

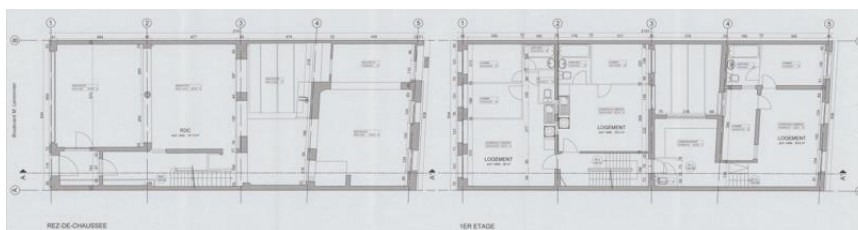
### Projet

Le projet prévoit la rénovation de l'immeuble et la création de 22 logements étudiants (de type 'kots') et un studio. Le rez-de-chaussée et le sous-sol seraient réaffectés, l'affectation commerciale (horeca) disparaîtrait au profit d'un espace commun pour les étudiants ; rue de la Caserne un studio de 27m<sup>2</sup> serait aménagé ainsi qu'un local vélos. Aux différents étages, 5 chambres munies de salles de bain privatives seraient aménagées, 3 dans le bâtiment principal boulevard Lemonnier (2 à front de rue et 1 donnant sur la petite cour intérieure) et 2 dans le bâtiment secondaire de la rue de la Caserne. L'escalier principal est maintenu, un ascenseur serait aménagé dans le volume en intérieur d'îlot, adjacent à la cage d'escalier et donnant sur la petite cour (liaison entre les deux immeubles).

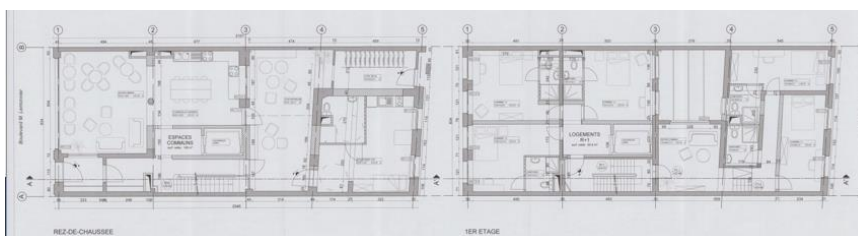
La façade boulevard Lemonnier serait remise en état, le revêtement en bois du rez-de-chaussée restauré et repeint dans les tons gris. Le revêtement de l'entresol sera soumis à une analyse plus détaillée en phase d'exécution ; les niveaux supérieurs seraient revêtus d'un enduit aux tons gris plus clairs (même enduit gris clair pour la rue de la Caserne). La totalité des châssis (actuellement en PVC) seraient remplacés par de nouveaux châssis également en PVC, suivant les modénatures d'origine et l'actuelle couleur bleu cobalt.



*Situation existante et projetée (extrait du dossier)*



*Situation existante (extrait du dossier)*



*Situation projetée (extrait du dossier)*

### Remarques de la CRMS

Compte tenu de la division déjà opérée en plusieurs logements des deux constructions, le nouveau programme n'aura plus d'incidence patrimoniale significative sur les biens concernés, mais cette division en 22 chambres étudiants reste une occupation particulièrement dense. **La CRMS insiste toutefois pour conserver la cage d'escalier qui dessert les étages jusqu'aux combles ainsi que les poutres (derniers éléments d'origine).** En ce qui concerne les châssis, si leur restauration n'est plus envisageable, la Commission demande de les remplacer par de nouveaux modèles en bois qui respectent les modénatures et divisions de type néoclassique (y compris pour le niveau d'entresol côté Lemonnier) en raison de la typologie des deux immeubles et de la présence de l'immeuble avant en zone de protection et dans l'enfilade XIXe siècle des boulevards du Centre (pas de châssis en PVC).

Enfin, en ce qui concerne la façade de la rue de la Caserne, **la CRMS encourage le demandeur à restituer les éléments de décor qui subsistaient encore en 1979 (voir photos de l'inventaire du patrimoine).** Vu l'ampleur du projet global, une telle intervention contribuerait à la rehausse qualitative de la rue, actuellement dévalorisée par le caractère « arrière » de plusieurs immeubles (restitution des cordons marquant le seuil des baies/différents niveaux aux étages, encadrement de fenêtres).

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. : svalcke@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; gvandebrouck@urban.brussels ;  
pjelli@urban.brussels ; dsourbi@urban.brussels ; bannegarn@urban.brussels ; katia.deluca@brucity.be ;  
commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ; opp.patrimoine@brucity.be ; cvandersmissen@urban.brussels ;  
mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; kdepicker@urban.brussels ; urban\_avis.advies@urban.brussels