



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

**Ville de Bruxelles**  
Département Urbanisme  
Section Autorisations  
**Madame Vanessa Mosquera**  
**La Directrice**  
Boulevard Anspach, 6  
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 18/11/2022

N/Réf. : **BXL22878\_699\_PU**  
Gest. : **AA/AA**  
V/Réf. : **L1299/2022**  
Corr: **Bouchenak Oumayma**  
NOVA : **04/XFD/1844516**

**BRUXELLES. Rue Locquenghien, 41**  
(= ZP du Jardin d'enfants situé au n° 16 / Inventaire)  
**PERMIS D'URBANISME : transformer un ensemble de bâtiments d'habitation et d'un atelier situé sur la même parcelle pour y aménager 18 logements, rehausser la toiture du bien de droite et créer une lucarne sur le versant arrière de cette toiture, ajouter une série de lucarnes en façade avant du bâtiment de gauche, rehausser d'un niveau les 2 annexes existantes en fond de parcelle, changer les menuiseries et aménager un potager et un espace de rencontre dans la zone de cour et jardin**  
**Demande de la Ville du 21/10/2022**

### Avis de la CRMS

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 21/10/2022, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 09/11/2022.

*Le bien concerné est situé dans la zone de protection du Jardin d'enfants n°4, situé au n°16 de la rue et classé comme monument par AG du 16/03/1995. Il est aussi compris en ZICHEE au PRAS.*



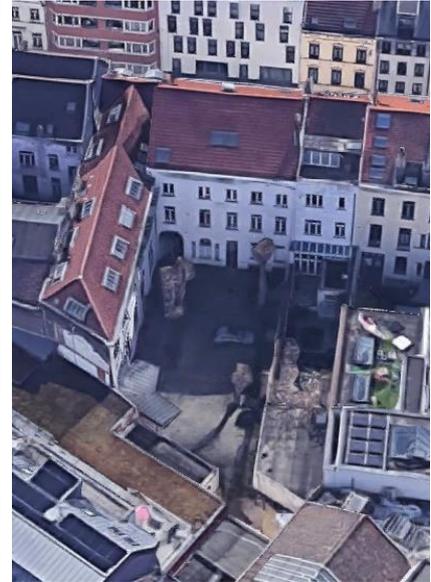
Le bien sis n°41 est un hôtel de maître d'inspiration néoclassique, comprenant une aile d'origine, de cinq travées et trois niveaux, bâtie en 1849 et deux ailes ajoutées suivant les plans de l'architecte A. Herent en 1877. Il s'intègre dans une enfilade de bâtiments néoclassiques construits dans la suite du percement de la rue en 1841 ; le n°41 fait certainement partie des plus prestigieux et mieux conservés. L'immeuble a abrité l'ancienne manufacture de cravates 'Apex – Duca Milano'.

Il bénéficie d'une notice descriptive complète à l'inventaire du patrimoine architectural : [https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles\\_Pentagone/Rue\\_Locquenghien/41/32702](https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles_Pentagone/Rue_Locquenghien/41/32702)

1/4



*Vue actuelle de l'immeuble avec son aile droite. © Google Street View*



*Vue aérienne arrière de l'immeuble. © Google Earth*

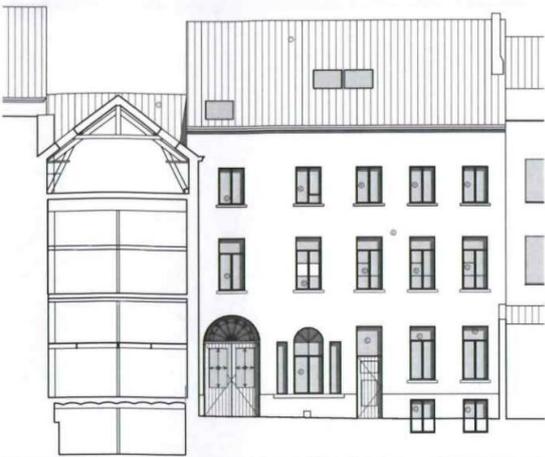
**La demande**



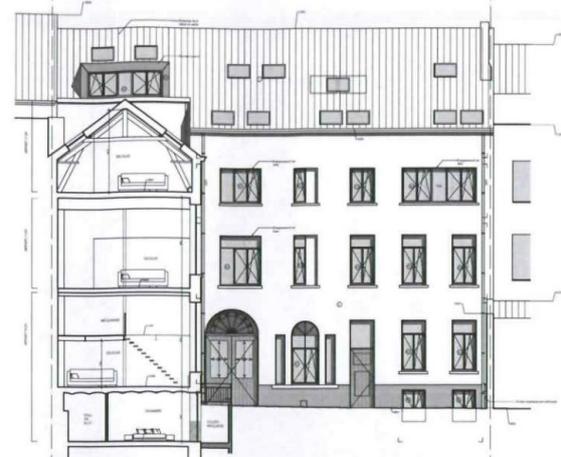
*Elevation avant existante.*



*Elevation avant projetée.*



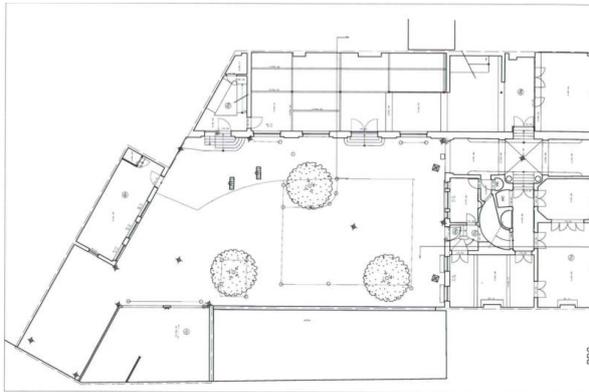
*Elevation arrière existante.  
Images extraites du dossier de demande*



*Elevation arrière projetée.*

La demande vise la transformation de l'ensemble des immeubles à front de rue et en intérieur d'îlot, ainsi que le réaménagement de la cour intérieure :

- **Programme** : réaffectation des immeubles, occupés actuellement en bureaux, ateliers d'artiste et logements, en 18 nouveaux logements variant de studios à appartements trois chambres ;
- **Interventions en façade à rue et toiture** : restauration de la façade à l'identique, installation de 5 lucarnes en versant de toitures avant dans le prolongement des baies, surmontées d'un niveau de fenêtres de toiture, rehausse de la toiture mansardée de l'aile droite et placement de 5 fenêtres de toiture (sur 2 niveaux), suppression des grilles de fermeture des deux fenêtres du rez-de-chaussée, châssis remplacés ;
- **Interventions en façades en intérieur d'îlot** : élargissement de baies, placement de fenêtre de toiture (2 niveaux), aménagement d'une large lucarne dans la toiture surélevée de l'aile droite ;
- **Interventions intérieures** : cloisonnement de certaines pièces de vie – en particulier aux différents niveaux de l'aile droite et son bâtiment industriel en intérieur d'îlot (liées à la division et réaffectation en unités de logement - placement de cuisines, équipements sanitaires) et fermeture / ouvertures de certaines baies ;
- **Intervention sur les bâtiments en fond de parcelle** (anciens garages et ateliers) : reconfiguration des façades (larges ouvertures, briques de parement de récupération), des espaces intérieurs et rehausse en vue de l'aménagement de deux logements ;



Plan masse existant.  
Images extraites du dossier de demande



Plan masse projeté.

## Avis

De manière générale, la CRMS ne s'oppose pas au projet de reconversion en logements, qui dans son ensemble contribue à la préservation d'un majestueux hôtel particulier. Elle émet cependant les réserves suivantes :

- En façade à rue, si les lucarnes sont bien positionnées dans l'alignement des baies existantes, la CRMS estime qu'il s'agirait d'en réduire les proportions et de revoir les dimensions des joues et rives de manière à garantir une meilleure intégration dans cette façade de grande qualité et de respecter la logique de dégressivité des baies de la façade principale ; D'autre part, elle juge la rangée de fenêtres de toit qui double ces lucarnes non nécessaire et impactante ;
- Sur la réaffectation du bâtiment d'atelier, situé dans le prolongement de l'aile droite, et sa division en logements, la CRMS regrette que le programme uniquement dédié aux logements, occasionne une perte de mixité fonctionnelle et entraîne la disparition de l'activité productive qui faisait la caractéristique de l'ensemble et de ce quartier en bordure du canal. Ne serait-il pas plus opportun de diminuer le nombre de logements et de conserver une affectation valorisant les grands espaces de cette aile (bureau, atelier, etc...). Le programme de logements pour cet espace est très dense et impactera fortement sur les qualités d'origine des plateaux, vastes et dégagés de l'ancien atelier et des éléments de finition qui subsistent ;

- En façade arrière, la CRMS estime la réunification en une seule grande baie de deux fenêtres du 3<sup>ème</sup> étage non nécessaire et peu intégrée au rythme vertical des travées et à la répartition des baies. Elle recommande aussi de renoncer à l'imposante lucarne en versant de toiture arrière de la rehausse, peu intégrée aux bâtiments et visible depuis la cour intérieure ainsi depuis les logements prévus dans les annexes en fond de parcelle ;

Points d'attentions supplémentaires :

- Pour le remplacement des châssis, en façade arrière, la CRMS recommande l'utilisation de bois plutôt que de PVC et demande de s'inspirer des divisions, profils et épaisseurs des châssis existants, de manière à conserver l'esthétique et la typologie 'industrielle' des lieux ;
- Veiller à ce que l'ensemble des interventions intérieures dans le bâtiment principal ne détériorent pas et mettent en valeur les décors et volumes intérieurs. Une attention particulière devrait être portée à l'espace cocher d'entrée (y compris le sol) ainsi qu'à la cage d'escalier semi-circulaire ;
- Les grilles de fenêtre au 1<sup>er</sup> étage de l'aile droite constituent un élément typique pour les bâtiments à caractère industriel au XIX siècle. Il s'agit là d'un patrimoine qui se raréfie et à ce titre la CRMS juge opportun de les conserver, surtout si l'espace conserve une affectation autre que du logement ;

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

c.c. : [tjacobs@urban.brussels](mailto:tjacobs@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [gvandebrouck@urban.brussels](mailto:gvandebrouck@urban.brussels) ; [pjelli@urban.brussels](mailto:pjelli@urban.brussels) ; [dsourbi@urban.brussels](mailto:dsourbi@urban.brussels) ; [bannegarn@urban.brussels](mailto:bannegarn@urban.brussels) ; [oumayma.bouchenak@brucity.be](mailto:oumayma.bouchenak@brucity.be) ; [commissioncertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissioncertation.urbanisme@brucity.be) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [urban\\_avis.advises@urban.brussels](mailto:urban_avis.advises@urban.brussels) ; [ur\\_b.accueil@brucity.be](mailto:ur_b.accueil@brucity.be) ; [urb.pu-sv@brucity.be](mailto:urb.pu-sv@brucity.be)