

Mme G. SCHILLEBEECKX,
Directrice
Département Urbanisme
Plan et autorisations
Centre administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

V/Réf : 53M/05
N/Réf. : GM/BXL2.1883/s.388
Annexe : 1 dossier (suit)

Bruxelles, le

Madame la Directrice,

Objet : BRUXELLES. Rue du Marché aux Charbon, 70. réaménagement et extension d'un horeca et aménagement de trois logements aux étages.

Dossier traité par M. Desreumaux

En réponse à votre lettre du 1 mars 2006, réceptionnée le 9 mars, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 22 mars 2006, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur le réaménagement et l'extension d'un horeca existant, ainsi que la création de trois logements aux étages, actuellement inoccupés, de l'immeuble sous rubrique qui est repris dans la zone de protection de différents monuments classés (situés rue du Marché au Charbon 53-59, 60-64 et 74). La maison en question présente une façade traditionnelle néoclassique, bien inscrite dans l'alignement des maisons de ce côté de la rue du marché aux Charbons. En outre, elle a conservé un noyau plus ancien, dont témoigne entre autre l'escalier baroque de très grande qualité. De manière générale, la CRMS se réjouit du fait que le maître de l'ouvrage souhaite réaffecter les étages à du logement. Toutefois, elle ne peut souscrire à une grande partie des transformations prévues en raison de leur atteinte au patrimoine et de leur dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur. La Commission formule les remarques et les recommandations suivantes dans un but de contribuer de manière constructive à une évolution positive du projet.

Façades et toitures

- La conservation des châssis existants en façade avant est positive. La CRMS déconseille toutefois l'intégration du double vitrage dans les châssis en raison du risque de porter atteinte au bon comportement et à l'hygiène du bâti (risque de condensation sur les murs à l'intérieur). En outre, cette intervention impliquerait l'enlèvement des vitrages sous plomb dans les châssis du 1^e étage.
- Le seul élément de la vitrine existante qui présente un intérêt est l'imposte (probablement un élément conservé d'une vitrine plus ancienne, du début du siècle passé). Cet élément pourrait être intégré dans la nouvelle vitrine.
- Le remplacement des deux lucarnes existantes, déjà surdimensionnées, par une seule lucarne qui se développerait sur la quasi totalité de la toiture avant n'améliorerait pas la situation existante. En outre, les dimensions prévues sont en dérogation avec les prescriptions

en vigueur (RRU). La CRMS demande de remplacer les lucarnes existantes par des lucarnes d'un modèle traditionnel présentant des dimensions qui respectent la hiérarchie de la façade.

Intérieur

- Dans le PPAS « Marché au Charbon – Bon Secours », la maison en question est considérée comme faisant partie d'un ensemble architectural à préserver. Pour toute demande de transformation, rénovation ou reconstruction de ces bâtiments, le PPAS prévoit la réalisation d'une étude historique afin de pouvoir évaluer l'impact des interventions sur le patrimoine. Cette étude n'a pas été réalisée dans le cadre du présent projet. Elle devrait être jointe au nouveau projet et ses conclusions devraient y être intégrées.

- A l'heure actuelle, l'entièreté de la parcelle est déjà construite. Cette situation peu heureuse ne serait pas améliorée par le présent projet, mais, au contraire, renforcée. Dans le projet, la lisibilité de la composition traditionnelle (à savoir la maison principale à rue, la cour (couverte) intérieure et l'annexe en fond de parcelle) disparaîtra complètement suite à l'augmentant du volume et au surhaussement du bâtiment de liaison. La CRMS ne peut souscrire à cette densification de l'intérieur d'îlot. Elle demande d'alléger le programme de manière à remettre en valeur l'articulation très typique de la parcelle. Si la cour reste entièrement couverte (sur maximum 1 niveau), il y a lieu de rendre cet espace plus transparent (p.ex. en intégrant un éclairage zénithal sous forme d'une verrière) et de préserver, au minimum, la vue sur la façade du bâtiment arrière.

- Au niveau du programme, la Commission ne peut souscrire à l'extension de l'horeca au première étage, ce qui va à l'encontre de la politique menée par la Ville de Bruxelles. La CRMS demande dès lors de supprimer la nouvelle cuisine prévue à cet étage. En outre, la CRMS estime que le programme des logements aux étages est trop important (1 logement par étage et 1 duplex dans les combles). Elle plaide pour une révision à la baisse de ce programme et sa limitation à un logement unifamilial ou deux logements maximum. Ceci augmentera considérablement leur confort et leur viabilité.

- La Commission estime que l'installation d'un deuxième escalier dans la partie avant du couloir porte atteinte à la lisibilité et à la flexibilité de l'utilisation de la maison. En outre, cette intervention est peu valorisante pour l'escalier baroque (l'élément le plus intéressant de la maison), que l'on ne pourrait plus apercevoir depuis l'entrée. La CRMS demande de revoir le projet sur ce point : si un deuxième escalier est indispensable, elle demande de le reporter dans la partie arrière de la maison afin de garder la lisibilité du couloir et de l'escalier existant.

En conclusion, la Commission demande de réétudier le projet en tenant compte des recommandations formulées ci-dessus. Elle se tient à la disposition des auteurs de projet, du maître de l'ouvrage et de la Ville de Bruxelles pour apporter son aide et mener à bonne fin la remise en valeur et la réaffectation de cette maison.

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

J. DEGRYSE
Président