

Ville de BRUXELLES
Monsieur D. de SAEGER
Commission de Concertation
Boulevard Anspach, 6
B – 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 34M/07
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.2004/s.421
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue du Marché aux Fromages, 7-9. Transformation de deux maisons réunies.

En réponse à votre lettre du 4 octobre 2007, en référence, reçue le 4 octobre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 17 octobre 2007, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

Les deux immeubles sis 5-7 et 9, rue du Marché aux Fromages datent respectivement de la fin du XVIIIe/début XVIIIe siècle (avec remaniements plus récents) et du XIXe siècle. Ils se situent dans la zone de protection des biens sis rue Marché aux Fromages 1, 3, 11, 22, 24 et jouxtent celle des biens sis rue des Chapeliers 16-24. Ils sont également situés dans la zone tampon Unesco de la Grand-Place.

Programme

La demande porte sur la transformation des deux maisons et prévoit une extension en façade arrière du n°7. L'établissement horeca qui s'était étendu au premier étage des deux maisons serait limité au rez et au niveau des caves. Les étages seraient transformés pour accueillir à nouveau des logements.

La CRMS constate que le programme (deux appartements, un duplex et deux studios) entraîne de nombreuses interventions qui modifient la structure intérieure des deux édifices. Bien que les maisons soient déjà réunies au rez-de-chaussée, le mur mitoyen serait également percé aux étages qui seraient mis au même niveau. Tous les planchers et les poutres seraient donc remplacés et les trois cages d'escalier existantes seraient démolies et remplacées par une nouvelle distribution verticale construite dans l'extension arrière du n°7.

Dès lors, si la réhabilitation des logements aux étages est une chose positive, la CRMS estime que le projet est excessif pour le potentiel réel des lieux. Une telle densité complexifie la distribution et risque d'occasionner des problèmes de voisinage. La Commission décourage la surexploitation des maisons unifamiliales par leur lotissement en petites unités de logements car cette pratique est, en général, peu favorable tant à la bonne conservation du bâti ancien qu'à la qualité des nouveaux logements.

Par conséquent, la CRMS demande de réduire le programme et de tirer parti du potentiel réel des maisons.

La CRMS demande également de tenir compte des recommandations suivantes :

- les deux maisons se situent à proximité directe de plusieurs édifices protégés dans le périmètre protégé de la Grand-Place. La Commission regrette, à ce titre, que la note explicative jointe au dossier ne documente pas l'évolution des deux édifices ni leur état de conservation.

En tout état de cause, elle déconseille la mise en oeuvre de planchers en béton dans les maisons car cela risque de porter atteinte à leur stabilité ainsi qu'à celle des biens protégés voisins.

- Le dossier mentionne le remplacement complet des toitures dans le respect de leur profil actuel.

La CRMS demande de limiter le nombre de velux projeté au strict nécessaire.

- ***Concernant les châssis, la Commission signale qu'elle préconise la restauration des châssis anciens si leur état le permet, plutôt que leur remplacement systématique.*** A ce sujet, elle se réfère à la brochure « *Les châssis de fenêtre en bois – Concilier patrimoine et confort* », éditée en 2005 par la Direction des Monuments et des Sites de la Région bruxelloise (collection *L'Art dans la rue*).

Elle déconseille également l'emploi du double vitrage dans ce type d'édifice pour des raisons d'hygiène du bâti, sauf si le calcul précis du K montre sa compatibilité.

- ***Le rafraîchissement de la façade devra être réalisé dans les règles de l'art.***

- ***Enfin, la CRMS estime que l'auvent en verre translucide sur structure métallique prévu pour protéger les portes de la façade est incongru et ne trouve pas sa place dans la zone Unesco.***

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. STEGEN
Vice-Président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme S. Valcke); A.A.T.L. – D.U. (M. Fr. Timmermans).