

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

V/Réf : 79M/06 (corr. M. Desreumaux)
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.2010/s.422
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue du Marché aux Fromages, 15-17 et 23-25.
Transformation de quatre maisons en un hôtel (régularisation).

En réponse à votre lettre du 11 octobre 2007, en référence, reçue le 15 octobre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 7 novembre 2007, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

La demande porte sur la régularisation de plusieurs phases de travaux réalisées depuis 1991 dans quatre maisons qui ont été réunies pour être exploitées comme établissement hôtelier (Hôtel Mozart).

Situation existante

La rue du Marché aux Fromages fait partie de la zone tampon de la Grand-Place, classée patrimoine mondial par l'Unesco. Les immeubles dans lesquels s'est installé l'hôtel se situent, en outre, dans la zone de protection de plusieurs biens classés (n^{os} 1-3, 11, 22-24).

Les n^{os} 15-17 (à droite) qui présentent aujourd'hui une façade décapée en briques et en grès, sont constitués d'une double habitation de trois niveaux et quatre travées, autrefois sous bâtière, dont le noyau remonte probablement au dernier quart du XVII^e siècle-début XVIII^e siècle. Le rez-de-chaussée, dont la devanture date de 1882, est occupé par un horeca indépendant de l'hôtel.

Quant aux façades des n^{os} 23-25 (à gauche) qui intègrent l'entrée principale de l'hôtel, elles ont fait l'objet d'une reconstruction en 1946 dans un style pseudo-historique.

Les n^{os} 19 et 21 (datant respectivement du XVII^e siècle-remaniement au XIX^e, et fin XVII^e-début XVIII^e siècle) qui s'insèrent entre ces deux groupes de maisons ne sont pas occupés par l'hôtel. Le n^o21 comprend le passage vers l'impasse de la Poupée qui sert d'accès à des logements mais aussi d'issue de secours à l'hôtel.

Régularisation des travaux

L'acquisition en 1991 des n^{os} 15-17 par le propriétaire de l'hôtel a été suivie par celle des n^{os} 23-25 en 1998. Une importante phase de travaux sans autorisation a alors été entreprise afin d'augmenter le nombre de chambres à plus d'une quarantaine.

La chronologie des procès-verbaux dressés par la Ville de Bruxelles qui établit la liste des travaux réalisés en infraction témoigne de l'accroissement de l'occupation de l'hôtel à front de rue ainsi qu'en intérieur d'îlot.

La situation avant travaux de chaque édifice n'est cependant pas documentée de manière précise.

Parmi les infractions constatées, on relève notamment :

- 1992 (n^{os} 15-17) : nombreuses modifications des dispositions intérieures; remplacement de trois lucarnes en façade arrière par une construction dite 'chien assis' sur la totalité de la largeur; couverture de la cour longeant l'impasse de la Poupée.
- 1997 (n^{os} 23-25) : aménagement du premier étage de l'immeuble comme extension de l'hôtel avec ouverture d'un passage entre les deux parties dans le mitoyen existant; modification de la devanture au niveau du rez-de-chaussée.
- 1998 : (n^{os} 15-17 et 23-25) : nouvelle extension de la toiture de la cour des n^{os} 15-17 couverte en infraction; nouvelle surélévation de deux niveaux (étages 3 et 4) au-dessus de l'impasse.
- 2005 : remplacement du versant arrière des n^{os} 15-17 par deux étages supplémentaires, rehaussement du toit du bâtiment arrière du n^o17 le long de l'impasse de la Poupée; côté rue démolition des lucarnes des immeubles n^{os} 15-17 et remplacement par une construction dite 'chien assis' sur toute la largeur; rehaussement d'un étage de la partie arrière du n^o23. En outre, de nombreux dispositifs tels que auvent au dessus de l'entrée principale du n^o23, enseignes portant le nom de l'Hôtel Mozart, drapeaux, etc., ont été placés sur les façades.
- 2007 : installation de 3 appareils de conditionnement d'air.

Rue du Marché aux Fromages n^{os} 15-17 et 23-25

La CRMS déplore que des travaux d'une telle ampleur aient été réalisés sans autorisation depuis près de 10 ans, et ce dans un quartier ancien de la ville, à proximité de la Grand-Place. Parmi les interventions les plus préjudiciables, la CRMS relève notamment le démantèlement des structures d'origine pour une réorganisation totale en petites unités.

De même, la transformation de la toiture (en largeur et en profondeur) est particulièrement visible à cet endroit de la rue qui s'élargit pour former l'angle de la rue des Eperonniers, en léger contrehaut de la Grand-Place. Les photographies jointes au dossier montrent à suffisance que les deux étages ajoutés en recul ont une emprise considérable dans le contexte urbanistique du quartier.

Impasse de la Poupée

L'extension progressive de l'hôtel (notamment à l'arrière du n^o17 donnant sur la cour ainsi que les débordements à l'arrière des n^{os} 19 et 21) a considérablement modifié les caractéristiques urbanistiques de l'intérieur de l'îlot et entraîné la suppression de plusieurs logements.

La CRMS insiste depuis toujours sur l'importance de conserver la structure des impasses qui subsistent dans l'îlot sacré comme témoin du tissu historique de la ville. Elle estime donc que la modification des caractéristiques de l'impasse n'est pas acceptable.

Par conséquent, la CRMS émet un avis fermement défavorable sur la régularisation des travaux réalisés en infraction. Elle demande la remise en état des lieux dans une situation qui se rapproche le plus possible de la situation avant travaux en prenant pour référence l'étude historique de l'îlot sacré réalisée par la Cellule patrimoine de la Ville (octobre 2005).

La Commission demande de restituer la cohérence de l'impasse de la Poupée sur le plan urbanistique en supprimant les volumes qui ont été construits en infraction.

Elle insiste particulièrement sur la démolition des deux niveaux ajoutés en toiture des n^{os} 15-17 et le rétablissement de toitures en bâtière qui correspondent à la typologie ancienne de ces édifices.

Elle demande que l'auvent, les marquises de fenêtres, les enseignes, les drapeaux, etc. soient retirés car ils modifient la bonne perception de la rue du Marché aux Fromages qui se situe dans la zone tampon de la Grand-Place. Elle demande à la Ville de veiller au respect du RRU en la matière.

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

A. VAN LOO

Secrétaire

J. DEGRYSE

Président

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

Cellule patrimoine de la Ville et Délégation au Développement de la Ville.