

**VILLE DE BRUXELLES**  
**Département Urbanisme**  
*A l'att.de D.De Saeger*  
Centre Administratif  
Boulevard Anspach, 6  
1000 BRUXELLES

V/Réf. :36V/08  
N/Réf. : GM/Bxl2.1741/s.446  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue du Vieux Marché aux Grains, 31-37.Démolition du n°37 et construction d'un nouvel immeuble.  
*Dossier traité par A. Duchatel.*

En réponse à votre lettre du 13 novembre 2008 sous référence, réceptionnée le 17 novembre 2008, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 3 décembre 2008, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les remarques suivantes sur le projet.

La demande porte sur la démolition d'une maison existante, située au n°37 du Vieux Marché aux Grains, ainsi que sur la construction d'un nouvel immeuble de logements, avec rez-de-chaussée commercial à l'angle du Vieux Marché aux Grains et la rue de la Braie. Le projet s'inscrit dans une vaste opération de rénovation et de constructions de logements sur une partie importante de l'îlot concerné. La CRMS a déjà été interrogée à plusieurs reprises sur ce projet qui est en cours depuis une dizaine d'années. Par rapport aux projets examinés antérieurement, la principale modification apportée au projet qui est actuellement à l'enquête consiste en la démolition de la maison située au n°37 du Vieux Marché aux Grains. Dans les projets qui furent précédemment soumis à l'avis de la CRMS (notamment en 1999 et 2004) cette maison était conservée et restaurée/rénovée de même que les deux maisons attenantes. Cette dernière démarche aurait fait l'objet de décisions prises dans le cadre du contrat de quartier.

Malheureusement, contrairement aux deux autres, le n°37 n'a pas été rénové selon le projet examiné et les remarques formulées par la CRMS en 2004. Laisse à l'abandon, elle s'est dégradée fortement depuis et a fait l'objet de démolitions partielles. La CRMS déplore cette évolution, qui va à l'encontre de la logique globale développée volontairement par le contrat de quartier. Elle s'oppose aussi au fait que l'on souhaite actuellement démolir un des derniers vestiges de l'ancien bâti du Vieux Marché aux Grains dont peu d'éléments persistent aujourd'hui. ***Démolir la maison, constituerait une perte importante au niveau de bâti ancien de cette rue et une nouvelle atteinte à son caractère historique. La Commission plaide, dès***

***lors, pour la récupération, dans la mesure du possible, des façades et structures encore en place.*** Ceci implique une révision importante du projet et une réduction du nouveau volume que l'on souhaite construire.

En tout état de cause, la Commission estime que le projet tel qu'il se présente aujourd'hui, n'est pas acceptable et devrait être profondément revu afin de mieux s'inscrire dans le tissu urbain. En effet, l'angle concerné constitue un point stratégique du quartier, et le point focal d'importantes perspectives. Il est situé à une articulation importante de l'espace public, à savoir le coude qui relie les deux parties du Vieux Marché aux Grains. ***Dans le projet, cette position stratégique n'a pas été exploitée pour redonner à cet angle une expression qui restitue et renforce la cohérence du bâti existant.*** Le projet se présente sous forme de deux volumes, dont l'implantation ne respecte pas l'alignement, reliés entre eux par des passerelles. Leur gabarit est de R+5, les derniers niveaux se situant en recul par rapport à l'alignement. Du côté de la rue de la Braie, le raccord avec l'immeuble de l'école se ferait par un interstice fermé par une grille masquant l'escalier de secours de l'école qui serait intégré dans le projet.

La Commission estime que le projet doit être réétudié et revu pour ce qui concerne les aspects suivants :

- Implantation : si le 1<sup>e</sup> volume suit approximativement l'alignement du Vieux Marché aux Grains, il n'en va pas de même pour le volume d'angle, ainsi que pour le raccord entre les deux volumes et celui avec l'école. ***L'implantation proposée complexifie de manière importante la lecture du front bâti et implique la création de zones de recul dont le traitement n'est pas acceptable*** (fermeture des zones résiduelles par des grilles et des bacs à plantes, placées dans différents plans). En outre, l'entrée centrale donnant accès aux logements des deux volumes, via une grille, ainsi que la vue sur les passerelles qui les relient sont très peu valorisantes, aussi bien pour l'espace public que pour les logements. Il en va de même pour la vue sur la façade latérale du 1<sup>e</sup> volume qu'on aurait depuis l'espace public : celle-ci se termine sur une façade aveugle, percée au rez-de-chaussée d'une grille et d'une porte de dimensions banales donnant accès à des locaux de service.

***La CRMS insiste sur le respect de l'alignement (qui devrait être précisé du côté de la rue de la Braie) et demande de miser sur la continuité du front bâti. Celui-ci devrait épouser de manière souple la courbe existante de la rue (vestige du tracé du fossé de la première enceinte), plutôt que de miser sur la rupture et sur le « décrochage » par rapport à l'alignement.***

- Gabarit : la CRMS estime que le gabarit de l'immeuble projeté est trop important, en particulier du côté du Nouveau Marché aux Grains et sur l'angle. ***Il devrait au moins d'être réduit d'un niveau.***
- Traitement de l'angle : le volume d'angle du projet est composé au 2 premiers niveaux d'une façade entièrement vitrée et placée en retrait par rapport aux étages supérieurs formant bretèche. Du côté du Vieux Marché aux Grains, la partie pleine de la façade est traitée comme un jardin vertical. Le dernier niveau en recul est traité en terrasse pourvue de plantations et surmontée d'une éolienne à axe vertical. ***La Commission ne peut souscrire à cette superposition d'éléments qui complexifie de manière inutile et insolite la lecture de l'angle. Elle demande de profondément revoir ce parti en veillant à mieux exploiter l'angle et à lui donner une plus grande lisibilité.*** Elle

rappelle dans ce cadre la position stratégique de l'angle qui exige à la fois un traitement fort et cohérent par rapport au bâti environnant.

- Création d'un parking souterrain : **la CRMS souligne que les parcelles concernées présentent un potentiel archéologique important.** Elles se trouvent, en effet, à proximité immédiate du fossé de la première enceinte et du couvent Notre-Dame de la Rose de Jéricho (couvent des Dames Blanches), établi à partir du 13e siècle. Les différents plans anciens de la ville de Bruxelles démontrent une occupation urbaine très dense le long du fossé de l'enceinte au moins à partir du 16e siècle. Au 17e et au 18e siècle, plusieurs maisons longeaient le Vieux Marché aux Grains et l'ancienne impasse de la Braie. Vu l'intérêt archéologique de ces parcelles il convient donc d'assortir le permis de l'obligation d'effectuer de fouilles archéologiques préventives. Les éléments intéressants découverts lors de ces fouilles (par exemple d'anciennes caves) devront être soigneusement documentés et conservés dans la mesure du possible.

Pour conclure, le CRMS demande de réétudier le projet selon les remarques précédentes en prenant en compte la position stratégique de l'angle. Dans l'objectif de pouvoir mieux évaluer l'impact des nouvelles constructions dans le tissu urbain, elle estime qu'il est indispensable de joindre au dossier des vues axonométriques, ainsi que des simulations 3D.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST  
Président f.f.