

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
A l'att.de D. DE SAEGER
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : 129M/08
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.957/s.459
Annexe :

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rues du Marché aux Herbes, 68-70 / des Bouchers, 37 / d'Une Personne / Impasse de la Tête de Boeuf. Projet Batraco.
(Dossier traité par : W. Van Asch)

En réponse à votre lettre du 8 juin 2009 sous référence, réceptionnée le 15 juin, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée en sa séance du 24 juin 2009, concernant l'objet susmentionné.

Le dossier porte sur une demande de modifications par rapport au PU accordé.

Les modifications demandées constituent toutes, de manière générale, une amélioration par rapport au projet précédent que la CRMS avait précisément critiqué sur ces questions. Elle se réjouit donc de cette évolution. Toutefois, le projet reste très problématique pour certains de ces points et pour la façade de l'immeuble neuf édifié rue du Marché aux Herbes alors que cet ensemble se situe dans le périmètre Unesco qui entour le grand-Place de Bruxelles.

Par conséquent, la CRMS effectue les remarques suivantes sur la nouvelle demande et sur la question essentielle de cette façade. Elle insiste sur le fait que ses remarques ne portent plus que sur les aspects strictement nécessaires pour garantir le succès de l'opération.

1. LES MODIFICATIONS DEMANDÉES

a) Les parkings :

Les parkings sont supprimés et les caves sont prévues uniquement sous les bâtiments, ce qui permet de diminuer la superficie imperméable et de prévoir des plantations. **On veillera donc à ce que les espaces non bâtis soient effectivement revêtus de matériaux naturels et perméables**, faisant partie du vocabulaire traditionnel des espaces publics du centre historique de Bruxelles (pavés).

b) Les rez-de-chaussée :

- Le rez-de-chaussée de la maison rue des Bouchers est réservé au commerce tout en permettant un accès séparé vers le logement situé à l'étage, ce qui est positif à la fois pour la continuité commerciale et pour les conditions de logement. Il en va de même du rez-de-chaussée de l'immeuble impasse de la Tête de Boeuf qui aura désormais un débouché rue des Bouchers. **On veillera toutefois à ne pas hypothéquer la qualité des logements de l'impasse de la Tête de Boeuf (pas d'horéca).**

- Les rez-de-chaussée de l'hôtel : ils ont été réaménagés de manière à réduire le plus possible les nuisances des services et à limiter la circulation des véhicules de livraison, ce qui est positif. Du côté de l'articulation de bâti neuf (hôtel) avec les maisons existantes de la rue d'Une personne, **la Commission demande toutefois de renoncer à l'appendice qui amorce et accuse la courbe à**

proximité du n° 12 et de prolonger la terrasse des salles de conférence de manière rectiligne jusqu'au pignon du n° 12 (comme l'alignement des étages supérieurs). Ce dispositif s'intégrera plus aisément dans la morphologie urbaine et conduira tout aussi clairement le piéton vers la rue d'Une personne.

c) L'immeuble impasse Tête de Boeuf :

La nouvelle forme de l'immeuble permet de dégager une petite place, de mieux articuler la liaison entre la rue Marché aux Herbes et la rue des Bouchers, et d'augmenter la qualité de l'habitat. L'immeuble est également mieux adapté au tissu existant. Ces modifications constituent des améliorations mais **deux questions restent très problématiques : le gabarit et l'écriture architecturale.**

- Le gabarit :

Vu depuis la rue du Marché aux Herbes, l'immeuble constitue le fond de perspective du Marché aux Peaux. Il sera donc très présent dans la lecture de la ville ancienne. Malheureusement, son gabarit demeure totalement hors d'échelle par rapport à ce contexte particulier. **La CRMS demande de supprimer le dernier niveau de l'immeuble qui abrite un (seul) appartement supplémentaire par rapport à la demande précédente.** Cet étage est manifestement en trop et son impact est beaucoup plus important que celui de l'hôtel qui est situé en retrait des vues. **A tout le moins, on supprimera entièrement la toiture** (voir ci-dessous).

- L'expression architecturale :

Ce hors d'échelle est encore souligné par le vocabulaire architectural utilisé qui est totalement inapproprié et qui renvoie aux immeubles de bureaux construits il y a une dizaine d'années dans les communes de Woluwe et d'Auderghem (grands balcons et toitures débordantes sur étage en recul). **La CRMS demande de revoir ce parti architectural, au minimum pour la façade constituant le fond de perspective du Marché aux Peaux. Dans tous les cas, on en supprimera complètement la toiture : une toiture plate est préférable au dispositif prévu.**

2. LA FAÇADE DU NOUVEL IMMEUBLE RUE DU MARCHÉ AUX HERBES

Dans son avis précédent, la CRMS avait demandé de réduire le gabarit de ce nouvel immeuble qui souffre, comme tout le projet, d'un problème d'échelle. Elle constate que cette question n'a malheureusement pas été retravaillée. Si la ville ne souhaite pas réduire ce gabarit, il serait alors très important de revoir la composition de la façade dans laquelle il y a beaucoup trop de vides proportionnellement au bâti adjacent. **Il faudrait, au minimum, réintroduire une hiérarchie dans les baies et, par exemple, diminuer la dimension de celles du dernier étage et de celle qui se trouve dans le pignon.**

3. CONCLUSION

La CRMS souscrit aux modifications apportées au PU accordé. Elle suggère quelques modifications complémentaires (voir ci-dessus), dont deux lui semblent essentielles :

- la façade de l'immeuble rue du Marché aux Herbes dont la dimension des baies des deux derniers niveaux devrait être réduite
- le gabarit et la toiture de l'immeuble constituant le fond de perspective du Marché aux Peaux (suppression du dernier niveau avec toiture débordantes).

Elle espère que ces remarques seront prises en considération car, comme la Ville de Bruxelles, elle est soucieuse de l'avenir de ce morceau stratégique du tissu urbain qui fait partie intégrante du périmètre de protection de l'UNESCO.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sybille Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans