

**VILLE DE BRUXELLES**  
**Urbanisme – Plans et autorisations**  
*A l'att.de G. MICHIELS, Directeur*  
Centre Administratif  
Boulevard Anspach, 6  
1000 BRUXELLES

V/Réf : 69P/11  
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.2261/s.508  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue du Fossé aux Loups, 13 à 25 / rue des Princes, 8 à 10.  
Aménagement d'un ensemble de logements avec rez-de-chaussée commercial. Demande de  
permis d'urbanisme. Avis de la CRMS  
*(Dossier traité par : Mme M. Desreumaux)*

En réponse à votre lettre du 22 septembre 2011 sous référence, réceptionnée le 28 septembre, nous avons l'honneur de vous communiquer les **importantes remarques et recommandations** émises par notre Assemblée en sa séance du 5 octobre 2011, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un ensemble d'immeubles situés dans la zone de protection du Théâtre royal de la Monnaie, classé comme monument par arrêté du 14/09/2000 ainsi que du n°32 de la rue du Fossé aux Loups (Crédit du Nord belge) classé comme ensemble par arrêté du 20/01/2005.

Elle vise la réalisation d'un complexe de bureaux, de logements et de commerces sur un ensemble de parcelles anciennes de la rue du Fossé aux Loups et un immeuble administratif plus récent de la rue des Princes. Bien que ce morceau de tissu urbain soit le résultat d'une histoire complexe, le projet prévoit un surhaussement global et uniforme de la plus grande partie de l'ensemble qui viendrait s'ajouter comme un chapeau sur les différentes façades existantes conservées mais dont le rez-de-chaussée serait à son tour uniformisé de manière banale.

La CRMS ne peut accepter une intervention aussi lourde et dévalorisante dans un lieu stratégique du centre historique de Bruxelles. En effet, les maisons de la rue du Fossé aux Loups présentent une réelle valeur patrimoniale. Par ailleurs, et bien qu'il n'y soit pas fait la moindre allusion dans le projet, elles sont alignées sur la première enceinte de la Ville dont des vestiges doivent subsister en sous-sol.

***La CRMS émet donc d'importantes réserves et recommandations sur la présente demande de permis qu'elle justifie de la manière suivante.***

**REMARQUES D'ORDRE GENERAL**

### 1. Etude historique et intérêt patrimonial des immeubles

Une note d'intention jointe au dossier énonce les qualités patrimoniales de certains des immeubles faisant l'objet de la présente demande ainsi que la philosophie d'intervention qui a été développée sur base de ces informations.

La Commission constate que les petits descriptifs historiques de cette note d'intention sont trop sommaires. Ils reprennent en grande partie les informations présentes dans l'Inventaire du Patrimoine monumental de Bruxelles pour ce qui concerne les n°17 et 23. Trois bâtiments pour lesquels l'Inventaire ne propose pas de notice ne sont d'ailleurs pas du tout documentés dans cette note, à savoir les n°13, 15, 19.

Or, tous les immeubles concernés font partie d'un tissu urbain ancien et présentent des qualités patrimoniales indéniables alors que le projet y prévoit des interventions fort lourdes et destructrices: le n°15 notamment, est un immeuble qui date de la reconstruction de Bruxelles consécutive au bombardement de 1695 et qui est pourtant voué comme le n°13 à la démolition.

Il faut également noter que le n°23 est un immeuble remarquable doté d'une façade en pierre coiffée d'un fronton, tout à fait exceptionnelle. Il fait actuellement l'objet d'une proposition de classement émanant de la DMS. Or, le projet y prévoit également des transformations radicales dont la suppression de la circulation desservant les étages (qui se ferait désormais par le n°21) et la démolition de l'annexe. Il est également souligné pour cet immeuble ainsi que pour le n°25 que la situation existante du 1<sup>er</sup> étage n'est pas documentée par les plans joints au dossier.

***Etant donné l'intérêt – présumé pour certains et avéré pour d'autre – des immeubles concernés par le projet, la Commission estime qu'une analyse historique et patrimoniale approfondie de ceux-ci devrait absolument être jointe au dossier. La Commission a récemment eu connaissance du fait qu'une telle étude avait été réalisée par la Ville de Bruxelles. Elle demande qu'elle lui soit communiquée en vue de pouvoir éventuellement compléter son avis sur base des informations qui y sont mentionnées en plus d'une visite des lieux qu'il serait opportun d'organiser dans ce sens.***

### 2. Intérêt archéologique du sous-sol

Dans le même sens, il est primordial de documenter l'intérêt des caves des immeubles visés ainsi que du sous-sol archéologique des parcelles concernées sachant notamment que le tracé de l'ancien mur d'enceinte de la Ville passe précisément au niveau des façades des immeubles de la rue du Fossé aux Loups impliqués dans le projet.

***Une analyse approfondie de cet aspect et de l'incidence éventuelle du projet sur les sous-sols et les vestiges archéologiques doit être effectuée. Des informations complémentaires sur ce point doivent être fournies.*** Un plan plus précis des caves avec repérage du tracé du mur d'enceinte devrait l'être également.

## REMARQUES SUR LES OPTIONS DU PROJET

### 1. L'immeuble de bureaux de la rue des Princes

La Commission est fermement défavorable à l'ajout d'un étage supplémentaire (auquel viendrait s'ajouter un volumineux cabanon technique) sur cet immeuble qui constitue déjà une exception de gabarit dans ce tronçon de la rue du Fossé aux Loups. ***Elle demande d'abandonner cette option du projet.***

### 2. Les immeubles de la rue du Fossé aux Loups

Comme déjà mentionné plus haut, la Commission réclame la prudence concernant la démolition du n°13 et surtout du n°15. ***L'intérêt patrimonial de ces deux immeubles doit être vérifié au préalable.***

Pour ce qui concerne le n°17, la Commission ne peut accepter la démolition du 3<sup>e</sup> étage et son remplacement par 3 étages supplémentaires sous prétexte qu'il n'est pas d'origine. Elle souligne que ***l'harmonie et l'équilibre de la façade d'origine n'ont pas été affectés par le surhaussement de 1927 qui s'intègre parfaitement dans la composition initiale*** (ce qui n'est pas le cas du

surhaussement prévu aujourd'hui). Il s'avère, en outre, que ce niveau abrite des espaces de qualité qui sont en parfait état de conservation et actuellement habités. **La Commission est, par conséquent, opposée au principe de sa démolition.**

Concernant les maisons sises aux n°21 à 25, la Commission se réjouit de constater que le projet prévoit le maintien de leur façade (sauf le rez du n°21) et de leur gabarit (toiture conservée, pas de surhaussement prévu).

Elle estime toutefois que **le n°23, de par ses qualités patrimoniales exceptionnelles, réclame une attention plus poussée que ce qui est prévu par le projet et un maintien intégral de ses éléments, voire le classement tel que proposé par la DMS.** Il conviendrait d'effectuer des sondages dans les parois de Gyproc et les habillages divers qui dissimulent actuellement certaines structures et des éléments de décor pour en déterminer la qualité et l'état de conservation – et en garantir, en l'occurrence, le maintien si leur qualité le réclame. La démolition/reconstruction de l'annexe arrière ne peut être acceptée par la CRMS dans l'état actuel du dossier (insuffisamment documenté sur cet immeuble). La suppression de l'accès vers les étages ne peut l'être davantage : **il importe de maintenir l'autonomie fonctionnelle de l'immeuble (conservation de la circulation existante vers les étages, abandon de la mise en commun avec le n°25) afin de garantir sa flexibilité d'utilisation sur le long terme. La réflexion devrait, par ailleurs, être poussée plus loin concernant le choix d'une affectation plus propice à sa bonne conservation (vrais logements plutôt que kots d'étudiants).**

### 3. Unification des rez-de-chaussée rue du Fossé aux Loups

Le projet prévoit d'unifier l'expression des rez-de-chaussée commerciaux des n°15 à 21 de la rue du Fossé aux Loups (qui abriteront une seule et même enseigne commerciale) afin de rendre l'ensemble plus homogène. Cette option est contradictoire avec le parti de départ que la CRMS encourage et qui consiste à conserver et à restaurer certaines façades.

**La réfection des rez-de-chaussée commerciaux devrait, au contraire, être l'occasion d'une réelle amélioration de la situation de fait sur base des connaissances historiques livrées par l'étude de la Ville.** Dans ce sens, il conviendrait, par exemple, de rétablir l'entrée du rez-de-chaussée du n°17 non pas au centre de la façade comme dans la configuration actuelle qui résulte d'une transformation malheureuse – mais bien dans la travée de droite, telle qu'à l'origine. **Les trumeaux séparant les vitrines devraient correspondre aux trumeaux des étages et être distincts entre chaque maison – et non être à cheval sur les murs mitoyens comme proposé par le projet.**

La Commission estime, en outre que la démolition de portions de murs mitoyens très importantes telle que prévue par le projet tant au rez-de-chaussée qu'au 1<sup>er</sup> étage n'est pas acceptable car elle fait complètement disparaître l'identité des immeubles sur deux niveaux. **Par contre, la Commission peut souscrire au percement ponctuel de baies dans les mitoyens séparant les immeubles.**

### 4. Surhaussement de la rue du Fossé aux Loups

**Le surhaussement proposé est trop élevé et son expression totalement hors d'échelle par rapport au tissu urbain existant.**

Par ailleurs, l'incrustation de la façade du n°17 dans cette nouvelle élévation est particulièrement grimaçante et très dévalorisante pour ce bâtiment classique qui flotte littéralement entre un rez-de-chaussée standardisé, sans lien avec les étages (les trumeaux ne sont plus connectés, l'entrée n'est pas au bon endroit), et les étages ajoutés qui appartiennent à l'expression d'un grand ensemble.

Il en va de même pour les maisons voisines où l'horizontalité marquée des nouveaux niveaux prévus avec leur jeu de volumes rentrants et en saillie ainsi que leurs larges baies vitrées annihile la composition verticale et les proportions des façades anciennes situées en-dessous.

**Cet aspect du projet est à réétudier complètement.**

### 5. Réponses apportées du point de vue de la performance énergétique

L'amélioration des performances thermiques des châssis est évoquée à plusieurs reprises que ce soit via le remplacement des châssis existants ou via l'amélioration de châssis anciens à conserver (au n°23). L'aspect « isolation » n'est toutefois pas clairement abordé dans le dossier. Les plans indiquent, à certains endroits, le placement d'isolant, notamment une isolation extérieure de la façade avant de l'immeuble de bureau de la rue des Princes et une isolation au niveau des nouvelles

devantures du commerce (rez + 1<sup>er</sup> étage) rue du Fossé aux Loups. Mais qu'en est-il du bâti ancien qui est conservé et, en particulier de la façade des étages du n°17 ? Une isolation par l'intérieur aurait des conséquences très négatives sur les décors des pièces à rue que l'on a fait l'effort de conserver.

**Par conséquent, la Commission demande à la Ville de vérifier la portée exacte des interventions prévues en matière d'isolation sur la conservation des immeubles concernés et de leurs finitions.** Qu'en sera-t-il concrètement des éléments conservés ?

## CONCLUSION

**La Commission ne peut qu'encourager la création de nouveaux logements au centre-ville et la conservation d'éléments significatifs du patrimoine urbain bruxellois. Elle estime toutefois que les interventions contemporaines qui visent à donner à ces logements un confort adéquat doivent aussi montrer un souci de cohérence par rapport au parti adopté. Dans le cas qui nous occupe, cette cohérence se trouverait renforcée par quelques principes d'intervention qui donneraient sens aux éléments du tissu urbain ancien que l'on se propose de conserver :**

- **maintien du gabarit actuel de l'immeuble de la rue des Princes,**
- **réduction et mise en contexte des surhaussements prévus rue du Fossé aux Loups par rapport aux maisons historiques,**
- **maintien d'une expression individualisée des rez-de-chaussée commerciaux de la rue du Fossé aux Loups en accord avec l'expression autonome des étages,**
- **conservation correcte des éléments patrimoniaux présentant un intérêt, maintien du 3<sup>e</sup> étage du n°17 et maintien intégral de l'immeuble sis au n°23 de la rue du Fossé aux Loups.**

**Des informations complémentaires concernant le sous-sol et l'impact structurel du projet sur celui-ci devraient être fournies.**

**Enfin, l'étude historique effectuée par la Ville de Bruxelles sur ces immeubles devrait être jointe au dossier. Une visite des lieux devrait également permettre d'évaluer sur pièce l'impact du projet et de réorienter de celui-ci dans l'objectif de créer de nouveaux logements dans le centre historique tout en préservant les qualités patrimoniales du tissu urbain.**

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

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