

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

V/Réf : 9E/2012
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1582/s.518
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Eperonniers, 3 / rue du Marché aux Herbes, 113. Transformation et extension d'un hôtel, rénovation des façades.
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRSM.
(Dossier traité par : M. Desreumaux)

En réponse à votre lettre du 29 mars 2012 sous référence, réceptionnée le 3 avril, nous vous communiquons les **remarques** émises par notre Assemblée, en séance du 18 avril 2012, concernant le projet. Celles-ci portent sur :

- **le statut de la demande : étant donné qu'il s'agit d'agrandir un complexe hôtelier incluant une maison classée, la CRMS demande de vérifier auprès de la Direction de l'Urbanisme régionale si la demande doit faire l'objet d'un permis unique, d'autant que des interventions semblent prévues à ce bien classé ;**
- **la conformité des chambres existantes et projetées avec les réglementations urbanistiques en vigueur et les normes SIAMU : celle-ci devra être vérifiée. L'hôtel comporte, en outre, dans sa partie classée, des chambres qui ne sont pas réglementaires et la Commission demande donc que le complexe hôtelier se conforme aux remarques déjà émises par la Ville à ce sujet ;**
- **les interventions extérieures : la nouvelle devanture du n°3 rue des Eperonniers devra répondre aux prescriptions du RCUZ Unesco - Grand-Place et devra dans ce cadre prévoir entre autres une allège plus importante sous la vitrine ; le présent projet devrait aussi donner l'occasion de revaloriser de manière significative la façade de l'immeuble d'angle en envisageant la suppression du bardage en bois plutôt que sa remise en peinture et le rétablissement de l'ensemble de la façade dans une composition plus cohérente.**

Contexte

L'immeuble figure à l'inventaire du patrimoine monumental de Bruxelles. Il résulte de la transformation au XIXe siècle d'un immeuble possédant un noyau du XVIIe siècle et fut surhaussé d'un niveau en 1903. Il possède un pignon à gradins.

Il est, par ailleurs, situé dans la zone de protection de la Grand-Place ainsi que dans celle de l'immeuble sis rue de la Montage, 10, classé comme monument par arrêté du 23/01/2003. En outre, sa façade arrière est mitoyenne au n°111 classé comme ensemble avec plusieurs autres maisons de la rue du Marché aux Herbes par arrêté du 20/09/2001. Enfin, il est compris dans la zone tampon Unesco entourant la Grand-Place, patrimoine mondial.

Projet

L'immeuble est amené à abriter une extension d'un petit complexe hôtelier existant, comprenant actuellement 17 chambres réparties dans deux immeubles de la rue de Marché aux Herbes : le n°111 classé (8 chambres) et le n°113 (9 chambres).

Outre la rénovation de l'immeuble, affecté totalement en commerce depuis une cinquantaine d'années (agence de voyages), le projet prévoit le percement d'une baie dans le mur mitoyen avec le n°113 de la rue du Marché aux Herbes, au 1^{er} étage, au niveau de la cage d'escalier afin de permettre une connexion avec le reste de l'hôtel.

L'entrée principale et la réception de l'hôtel seraient aménagées au rez-de-chaussée de l'immeuble et 5 nouvelles chambres seraient créées aux étages, en supplément des 17 chambres existantes dans les deux autres immeubles.

Il est également prévu de revoir la devanture commerciale de l'immeuble (les enseignes feront l'objet d'une demande séparée) et d'améliorer la façade commerciale du 113, rue du Marché aux Herbes : remplacement du châssis coulissant de vente à rue par un châssis à guillotine en bois mouluré et peint, remise en peinture du bardage de teinte beige jaune et de la partie de la façade de cette couleur dans une nouvelle teinte encore à définir, suppression des enseignes et déplacement des évacuations d'air conditionné de la façade vers la toiture plate du 3, rue des Eperonniers.

Le descriptif du projet annonce qu'aucune intervention n'est prévue à l'immeuble classé sis au n°111, rue Marché aux Herbes mais le plan de situation projetée des façades montre que des interventions sont envisagées au niveau de la devanture commerciale.

Avis de la CRMS

a) Statut et conformité de la demande

Etant donné que le projet porte sur un complexe hôtelier incluant un immeuble classé et qu'en outre, des interventions en façade de ce dernier semblent prévues, la Commission demande à la Ville de Bruxelles de vérifier le statut de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme régional. ***En effet, ce dossier devrait probablement être traité en demande de permis unique et inclure dans la même demande les interventions prévues aux 3 immeubles formant le complexe hôtelier dont le n°111 rue du Marché aux Herbes, classé.***

La CRMS souhaite donc insister sur le fait que le présent avis ne porte que sur les interventions prévues aux n°3 rue des Eperonniers et en façade du n°113 rue du Marché aux Herbes telles qu'énoncées par le demandeur et qu'il n'entérine en rien la situation de fait visible sur les plans de situation existante ni les transformations prévues pour la façade commerciale du n°111 classé, qui sont esquissées sur les plans de situation projetée.

Le n°111 dénommé « A Saint Paul » est classé comme ensemble par arrêté du 20/09/2001 avec les n°87, 89, 93, 95, 101, 103, 105 et 109 de la rue du Marché aux Herbes. Il possède une façade baroque enduite dont le rez-de-chaussée commercial comprend une devanture datant de 1906. Il se compose d'un corps de bâtiment avant comprenant un rez-de-chaussée commercial et 6 chambres d'hôtel et d'un corps de bâtiment arrière abritant 2 autres chambres d'hôtel.

La Commission souligne que selon la note technique fournie par la ville sur le dossier, les deux chambres aménagées dans ce bâtiment arrière n'ont pas été acceptées par la Commission de dérogation en 2001 et que le dossier actuel ne semble pas apporter de réponses aux remarques formulées à l'époque par cette commission (remarques qui ne sont pas détaillées dans la fiche technique de la ville).

Par conséquent, bien que la CRMS ne soit pas opposée au principe d'étendre l'hôtel au n°3 de la rue des Eperonniers ni au percement d'une baie de communication dans le mitoyen pour permettre une connexion avec le n°113, rue du Marché aux Herbes, elle demande que le projet de complexe hôtelier soit mis en conformité avec les remarques et conditions formulées par la ville de Bruxelles afin de régulariser l'utilisation de ces chambres.

D'autre part, le rapport du service incendie dont il est fait mention par le demandeur dans sa note explicative n'a pas été joint au dossier transmis à la CRMS. La Commission demande de vérifier la conformité du projet également de ce point de vue.

b) Interventions aux façades

Concernant l'aménagement d'une nouvelle devanture commerciale au rez-de-chaussée du n°3, rue des Eperonniers, la Commission rappelle qu'il est conditionné par les prescriptions du RCUZ Unesco – Grand-Place. La Commission demande donc d'adapter le projet en conséquence et qu'une allège plus haute que celle qui est prévue soit installée sous la nouvelle vitrine. Elle signale que les futures enseignes qui feront l'objet d'une autre demande doivent se conformer au même RCUZ.

La Commission approuve la suppression du châssis de vente à rue qui équipe actuellement le rez-de-chaussée du n°113 rue du Marché aux Herbes et son remplacement par un châssis en bois à guillotine. A toutes fins utiles, elle rappelle que la vente à rue n'est pas autorisée pour les commerces présentant une superficie supérieure à 30 m² et une façade présentant une largeur de plus de 4,5m. Elle insiste donc sur le fait que le nouveau châssis à guillotine ne devra pas être utilisé à cette fin.

Le projet prévoit, par ailleurs, une remise en peinture du lattage en bois qui recouvre les deux étages commerciaux de la façade (rez + 1^{er}). La Commission estime que cette intervention est loin d'être satisfaisante. Elle demande de profiter de la présente campagne de travaux pour améliorer de manière significative l'aspect de cet immeuble étant donné le contexte patrimonial exceptionnel dans lequel il s'inscrit : zone tampon Unesco, mitoyen d'un immeuble classé inscrit dans un alignement d'immeubles classés comme ensemble. Elle insiste dès lors pour que ce parement en bois d'aspect médiocre et totalement inadapté au contexte soit enlevé et pour que la façade soit rétablie dans la composition qu'on peut encore voir aux étages supérieurs (façade enduite avec baies de fenêtres traditionnelles).

Veillez 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