

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

V/Réf : 48S/13  
N/Réf. : GM/BXL- 2.957/s.544  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue du Marché aux Herbes 67/70, rue des Bouchers, 37, rue d'Une Personne, Impasses Sainte-Pétronille, du Chapelet et de la Tête de Bœuf. Construction de 8 immeubles comprenant 77 logements des commerces, un bureau et un parking en sous-sol (24 places). Demande de Permis d'Urbanisme. **Avis de la CRMS.**  
(Dossier traité par : Mm M. Desreumaux et W. Van Asch )

En réponse à votre lettre du 7 octobre 2013 sous référence, réceptionnée le 11 octobre, nous vous communiquons ***l'avis favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée en sa séance du 26 octobre 2013, concernant l'objet susmentionné.

#### Résumé de l'avis de la CRMS

La CRMS émet un avis favorable sur le projet sous les réserves suivantes :

- réduire fortement l'emprise de l'étage en sous-sol de manière à pouvoir maintenir une partie importante du terrain en pleine terre pour l'aménagement d'un jardin ou de plantations;
- préciser le statut des voiries intérieures et assurer l'ouverture du site en journée ;
- valoriser le passage entre l'impasse du Chapelet et la nouvelle placette ;
- revoir l'implantation et la configuration du bloc 7 pour pouvoir traiter (cacher) le pignon de l'immeuble existant à l'arrière du n°33 rue des Bouchers ;
- revoir le traitement de la partie supérieure de la nouvelle façade rue du Marché aux Herbes ainsi que le traitement des baies de fenêtres des étages de cette façade et de celle qui sera construite dans la rue du Boucher (prévoir une hiérarchie des baies en fonction des étages) ;
- réaliser les garde-corps en toiture des nouveaux immeubles en dur (maçonnerie enduite) ;
- éviter, dans la mesure du possible, des terrasses « intégrées » aux angles ; éviter des éléments construits en surplomb des impasses.

Depuis 1995, la CRMS a régulièrement suivi les projets de réaménagement et de reconstruction des terrains situés entre les rues du Marché aux Herbes et rue des Bouchers comprenant également

différents impasses historiques. Les projets antérieurs qui y ont déjà été développés et qui ont fort évolués durant les années précédents n'ont pu être concrétisés, malgré le fait que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés, le dernier en juillet 2010 pour un projet mixte hôtel / logement.

La demande actuelle porte sur un projet dont la densité (constructions hors sol) est comparable au dernier projet examiné par la CRMS en 2010 et qui avait reçu un permis d'urbanisme. Le programme a toutefois fortement changé. Au lieu d'un projet mixte hôtel – logements, le nouveau projet est quasi exclusivement destiné à du logement. Les huit nouveaux immeubles prévus comprendront :

- 77 logements dont 22 kots d'étudiants ;
- 2 commerces (aux rez-de-chaussée des nouveaux immeubles situés rue du Marché aux Herbes et rue des Bouchers) ;
- une petite surface de bureau de 74 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, un parking en sous-sol est prévu sur presque la totalité du terrain. Celui-ci compterait 24 emplacements de parking, un vaste parking vélos et des caves individuelles.

L'implantation des nouveaux immeubles permettrait de restituer, pour grande partie, le tracé des impasses historiques et de recréer un lien direct entre la rue du Marché aux Herbes et la rue des Bouchers, ce qui est très positif.

De manière générale, la CRMS souscrit à l'implantation, au programme et au gabarit des nouveaux immeubles malgré le fait que la densité du nouveau bâti soit très importante et que le projet nécessite une série de dérogations au niveau des gabarits et des raccords avec le bâti existant.

La Commission formule toutefois une série de questions, de recommandations et de remarques qui devraient être prises en compte en vue d'améliorer certains points du projet.

- La principale remarque de la CRMS concerne le **parking souterrain**. Dans le projet, celui-ci comprendrait la quasi-totalité de la superficie du terrain pour l'aménagement de 24 emplacements de parking pour voitures, un grand parking pour vélos et des caves individuelles. **La CRMS ne peut souscrire à ce parti en plein centre historique**. Dans un quartier aussi dense (dont la densité augmentera encore davantage en raison de la réalisation du projet), elle estime qu'il y a lieu de **maintenir une superficie importante du terrain en pleine terre afin de pouvoir aménager un vrai jardin planté qui permettrait d'« aérer » et de verduriser l'intérieur de l'îlot en conservant une certaine perméabilité du sol**. En effet, le nombre de plantations prévues par le projet est très limité (un seul arbre planté dans un bac) et l'intérieur de l'îlot serait entièrement minéralisé, ce qui ne contribuerait pas au bon aménagement des lieux ni à la viabilité et la qualité du nouveau complexe de logements. **La CRMS demande, dès lors, de fortement réduire l'emprise du parking**. Dans ce cadre, elle estime que, le quartier étant très bien desservi par les transports en commun, les parkings voiture et vélos pourrait être davantage réduits, voir même supprimé entièrement pour les voitures. Le projet se situe, par ailleurs, dans une zone piétonne où il convient de décourager la présence de voitures (en faveur d'autres systèmes, tels que le car-sharing).

Enfin, la réduction (ou suppression) du parking réduirait très considérablement le coût de l'opération de construction ainsi que l'impact et les nuisances du chantier. Cette modification présenterait aussi l'avantage de moins perturber le sous-sol archéologique. En tout état de cause, un suivi et des recherches archéologiques devront être autorisés pendant le chantier.

- En ce qui concerne **les espaces non-construits**, la CRMS se réjouit du fait que la lisibilité du tracé des anciennes impasses sera restituée et qu'une liaison piétonne directe sera rétablie entre la rue du Marché aux Herbes et la rue des Bouchers. **La Commission s'interroge toutefois sur le statut qu'auraient ces ruelles intérieures (s'agit-il d'espaces semi-privés où des espaces gérés par la Ville?)**. Selon le dossier, le site serait entièrement fermé la nuit (hormis une partie de la rue du Marché aux Peaux et l'impasse de la Tête du Bœuf - voir plan « gestion des accès jour/nuit). Ce parti impliquerait l'installation de grilles aux entrées des impasses et notamment dans la rue du Marché aux Herbes et la rue des Bouchers. En général, la CRMS n'encourage pas ce type de dispositifs dans le

centre historique. S'ils étaient autorisés, elle insisterait pour qu'une convention très précise entre la Ville de Bruxelles et le gestionnaire du site soit établie pour régler l'accès au site, pour garantir son ouverture effective au public pendant toute la journée (durant un laps de temps suffisamment long) et pour veiller à l'entretien. Idéalement, la traversée piétonne entre la rue du Marché aux Herbes et la rue du Bouchers resterait accessible jour et nuit (par ex. en laissant entièrement ouverte la rue du Marché aux Peaux et la rue d'une personne et en fermant le passage de l'impasse du Chapelet vers la placette).

La CRMS demande également de **mieux valoriser la liaison entre l'impasse du Chapelet et le tronçon de la rue du Marché aux Peaux qui débouche sur la nouvelle placette**. Ce passage, entre les bâtiments 3 et 5 (« Chapelet » et « Marché aux Peaux ») est, en effet, très bas dans le projet (3,27 m). Il mérite **un traitement plus valorisant et plus convivial, assurant une meilleure échappée vers l'intérieur du site**.

- La CRMS approuve l'implantation de huit nouveaux volumes sur le terrain, telle que proposée. Cependant, elle regrette qu'un traitement adéquat n'ait pas été prévu pour **le pignon arrière de l'immeuble qui longe la rue d'une Personne (à l'arrière du n°33 de la rue des Bouchers)**. Selon les plans ce pignon resterait dégagé ce qui serait peu valorisant, notamment depuis la nouvelle « placette ». **Elle demande de réétudier l'implantation et la configuration du bloc 7 (« Tête de Bœuf ») afin de terminer correctement ce pignon en attente et de valoriser les vues depuis la place sur ce coin du site**.

- En ce qui concerne l'expression architecturale des nouvelles constructions, la CRMS demande d'apporter les modifications suivantes au projet :

. Nouvelles façades rue Marché aux Herbes et rue du Bouchers :

**La CRMS ne souscrit pas au traitement de la partie haute de la nouvelle façade à ériger le long de la rue du Marché aux Herbes (n°s 68-70)**. Cette façade, traitée en deux parties verticales pour évoquer la présence historique de deux maisons qui existaient jadis aux n°s 68 et 70, se situe à un endroit stratégique de l'îlot sacré, à savoir dans l'axe de la rue des Harengs. Il serait très visible depuis la Grand-Place. Le traitement proposé et notamment le volume cubique en porte-à-faux du côté droit est étranger au contexte historique dans lequel il s'inscrit et rompt avec la typologie des façades à pignon traditionnelles qui longent la rue du Marché aux Herbes. Le « cube » en saillie serait par ailleurs fort visible vue depuis le haut de la rue du Marché aux Herbes (voir les simulations jointes au dossier) et sa couleur foncée accentuerait encore davantage sa présence. Cet élément porterait atteinte à la cohérence et la lecture de la séquence très typique des façades à pignon qui bordent ce tronçon de la rue. **La CRMS demande dès lors, de supprimer cet élément et de prévoir au sommet de la façade un traitement plus discret et mieux adapté au contexte** (il y a lieu, au minimum, de respecter du plan vertical de la façade et de ne pas prévoir de teintes contrastées).

Les baies de fenêtre des étages des nouvelles façades à construire rues du Marché aux Herbes et des Bouchers, seraient traitées de manière très uniforme et stéréotypée. La CRMS déplore que, malgré ses recommandations précédentes à ce sujet, un effort n'ait pas été consenti pour « **hiérarchiser** » **les baies en fonction des étages**. Cette variation dans les baies permettrait de mieux équilibrer les parties pleines et vides des façades et de leur conférer une expression plus raffinée. La CRMS demande de revoir l'expression de ces deux façades en ce sens.

. Traitement des toitures

Les toitures des nouveaux immeubles en intérieur d'îlot sont conçues comme des volumes « déconnectés » du reste des bâtiments. Cette rupture entre toitures et étages inférieurs est encore accentuée par la présence de garde-corps vitrés autour des parties dégagées des toitures terrasses. **La CRMS estime qu'il y a lieu d'améliorer cet aspect. Elle préconise de**

**prévoir au minimum des garde-corps pleins ( parapets en maçonnerie enduite dans, le prolongement des façades)** ce qui atténuerait « l'effet de déconnection » entre les façades et toitures.

. Terrasses

A plusieurs endroit, les terrasses des logements résultent de « l'évidement » des façades, ce qui crée des perspectives parfois peu valorisantes, notamment dans le cas du bloc 6 (« Diligence ») où l'angle « évidé » serait particulièrement visible depuis la rue du Marché aux Peaux et sur la nouvelle placette. La **CRMS demande de réétudier cet angle**. De manière générale, l'aménagement de terrasses devrait être privilégié aux connexions entre les bâtiments (là où des volumes différents s'articulent entre eux).

. Éléments en saillie

Des éléments en saillies (logettes, balcons) surplombant des impasses déjà fort étroites devraient être évités. C'est le cas, par exemple les bow-windows au niveau +1 du bloc 2 « Sainte-Pétronille » qui surplomberaient l'impasse du même nom et encombreraient la vue sur le Théâtre Toone, ce qui est déconseillé .

***Pour conclure, la CRMS encourage le présent projet de logement, tout en demandant d'y apporter une série de modifications qui contribueront à l'intégration d'un projet d'une telle envergure dans le tissu ancien du centre historique et dans un quartier déjà très dense. Dans ce cadre, elle insiste en particulier sur la forte diminution, voire la suppression, du parking souterrain et pour la création d'une zone en pleine terre, plantée d'un vrai jardin, ce qui contribuera fortement à la qualité des nouveaux logements et à la viabilité du quartier.***

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sybille Valcke + par mail à Th. Wauters, P. Piéreuse, S. Valcke, L. Leirens, N. De Saeger  
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans