

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-nouveaux plans 2014
N/Réf. : GM/BXL- 2.957/s.554
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. Demande de permis d'urbanisme portant sur la réalisation d'un complexe de logements, de bureaux et de commerces - nouveaux plans.
(Dossier traité par : Mm M. Desreumaux)

En réponse à votre lettre du 23 avril 2014 sous référence, réceptionnée le 28 avril, nous vous communiquons **les remarques et recommandations** que notre Assemblée en formulées en sa séance du 26 octobre 2013, concernant l'objet susmentionné.

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

- réduire l'emprise de l'étage en sous-sol de manière à pouvoir maintenir une partie 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 du nouveau pignon construit rue du Marché aux Herbes ainsi que le traitement des baies de fenêtres des étages de cette façade et de celle construite dans la rue des Bouchers (hiérarchiser les baies, y compris au dernier étage) ;
- 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.

AI LA DEMANDE

Le projet mentionné sous rubrique a déjà fait l'objet d'un avis favorable sous réserve de la CRMS émis en séance du 26 octobre 2013. La Commission se réfère à cet avis pour l'historique du dossier ainsi que pour la description des interventions. En date du 19 novembre 2013, la Commission de concertation de la Ville de Bruxelles s'est également prononcée globalement de manière favorable sur le projet.

La présente demande concerne les modifications apportées aux plans suite aux observations et aux recommandations qui ont été formulées par les deux instances.

A l'examen des nouveaux plans, il apparaît que le projet n'a pas subi de modifications significatives, si ce n'est que l'entrée du parking souterrain a été rapprochée de la rue du Marché aux Peaux, ce qui est positif. **Par conséquent, la CRMS réitère certaines de ses remarques antérieures et se prononce comme suit sur les modifications apportées au projet.**

BI AVIS DE LA CRMS

L'aménagement du site

- L'emprise du parking souterrain est restée inchangée : il couvre toujours la quasi-totalité du terrain. Ce parti est regrettable s'agissant d'une opération résidentielle en plein centre historique. Au vu de la densité du quartier (qui augmentera considérablement suite la réalisation du projet), il y a lieu de ***maintenir une superficie de pleine terre de manière à pouvoir verduriser valablement l'intérieur de l'îlot et à conserver une certaine perméabilité du sol.***

- Hormis une partie de la rue du Marché aux Peaux et l'impasse de la Tête du Bœuf, le site sera entièrement fermé la nuit, ce qui suppose l'installation de grilles. Selon la note explicative, on prévoit quatre dispositifs d'entrée. Ceux-ci sont disposés au fond des trois impasses concernées ainsi qu'à l'angle nord-est de la future placette. Une cinquième grille existe déjà dans l'impasse Sainte-Pétronille ; les modalités de contrôle en seront adaptées.

De manière générale, si la Ville autorise ce type de fermeture, il conviendrait au moins de revoir l'implantation des grilles en les plaçant à l'alignement des rues du Marché aux Herbes, du Marché aux Peaux ainsi que de la rue des Bouchers, comme prévu par la demande initiale. En effet, la nouvelle proposition posera des problèmes de gestion et d'entretien (dépôts clandestins, etc.). Par ailleurs, sur le plan de la sécurité, il est déconseillé de laisser le public s'engager dans des voiries pour découvrir, en fin de parcours, qu'elles sont sans issue.

Une convention devra être établie entre la Ville de Bruxelles et le gestionnaire du site pour régler l'accès au site, pour garantir son ouverture effective au public pendant toute la journée et pour veiller à l'entretien. Si ce principe semble acquis par le demandeur, des renseignements supplémentaires devront être fournis à cet égard car le nouveau dossier reste assez vague sur ce point.

- Les plans du débouché de l'impasse du Chapelet sur la nouvelle placette ont été adaptés en rehaussant le passage sous le bloc 5 (« Marché aux Peaux »). ***Toutefois, cette nouvelle proposition est improbable et pire que la solution précédente*** : elle prévoit, sous le bloc 5, un passage libre de deux niveaux occupé par une terrasse dans sa partie haute qui compenserait de la perte de superficie du logement situé au niveau +1 du même bloc 5. Outre le fait que la terrasse couverte aménagée à l'étage du passage, en mezzanine, ne serait pas conviviale et peu fonctionnelle (car située en plein courant d'air), la dimension de cette nouvelle baie est totalement disproportionnée sur le plan architectural et ne met pas cette articulation en valeur. ***La Commission demande soit de poursuivre les recherches à ce sujet, soit de revenir à la solution précédente.***

- Les plans du bloc 7 (« Tête de Bœuf ») longeant la rue d'une Personne, sont restés inchangés. Or, cette implantation prévue en retrait de l'alignement de la ruelle, dégage le pignon arrière de l'immeuble situé 33 rue des Bouchers. S'agissant d'un mitoyen aveugle, cette situation est très peu valorisante, notamment pour les perspectives depuis la nouvelle « placette ». ***Ne serait-il dès lors pas envisageable de soustraire le pignon à la vue au moyen d'une configuration plus adaptée du bloc 7 pour valoriser les vues depuis la place sur cet angle du site ? La placette aurait tout à y gagner.***

L'expression architecturale

- Les nouvelles façades rue Marché aux Herbes et rue du Bouchers

Rue Marché aux Herbes, la nouvelle façade est traitée en deux parties verticales pour évoquer la présence historique des deux maisons qui existaient jadis aux n^{os} 68 et 70. Située dans l'axe de la rue des Harengs, elle se situe à un endroit stratégique de l'îlot sacré et sera très visible depuis la Grand-Place, patrimoine Unesco.

Dans la nouvelle mouture, le traitement architectural de cette nouvelle façade a été adapté mais les modifications se sont essentiellement limitées à « miroiter » la composition. La partie couronnée par le « cube » en saillie n'est donc plus située dans l'axe de la rue des Harengs. Il semble que ce « geste architectural » n'a donc plus lieu d'être et qu'il pourrait être supprimé au profit d'une composition plus simplement adaptée au contexte urbanistique. A tout le moins, il y aurait lieu d'aligner les trumeaux à tous les étages, de respecter le plan vertical de la façade (sans saillie) et de ne pas prévoir de teintes contrastées, de manière à préserver les vues depuis la Grand-Place ainsi que la cohérence des façades à pignon qui bordent ce tronçon de rue.

Bien que des améliorations aient été apportées pour « hiérarchiser » les baies en fonction des étages, un effort supplémentaire pourrait être consenti de manière **respecter la hauteur, dégressive également au dernier niveau**, ce qui n'est pas le cas actuellement. Cette remarque concerne également la nouvelle façade de la maison qui sera construite au 33, rue des Bouchers.

- Constructions prévues en intérieur d'îlot

L'expression architecturale des constructions en question n'ayant pas évolué, la CRMS confirme ses remarques antérieures à cet égard :

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. **Cet aspect mérite d'être amélioré. De simples garde-corps pleins (parapets en maçonnerie enduite dans, le prolongement des façades)** permettraient d'atténuer « l'effet de déconnection » entre les façades et toitures.

Terrasses

A plusieurs endroits, 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 ») dont l'angle « évidé » serait particulièrement visible depuis la rue du Marché aux Peaux et de la nouvelle placette. **La CRMS préconise de réétudier cet angle.** De manière générale, l'aménagement de terrasses pourrait judicieusement être privilégié aux endroits où les différents volumes s'articulent entre eux.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-Président

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