

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
Monsieur G. MICHIELS, Directeur
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
B - 1000 BRUXELLES

V/Réf : C1079/2016 (corr. Mme C. Lheureux)

N/Réf. : AA/ BXL-2.2582/s.605

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 9 juin 2017

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Commerçants, 48-50 / angle rue du Magasin.

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME: Démolition à l'exception des façades à rue et des caves; réalisation de logements pour étudiants.

En réponse à votre lettre du 10 mai 2017, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 31 mai 2017, concernant l'objet susmentionné.



Rue des Commerçants, 48-50 / angle rue du Magasin

Situation urbanistique du bien

- situé en ZICHEE;
- zone de protection d'un bien classé – anciens établissements Blum (67 rue des Commerçants – entrepôt textile construit d'après les plans de l'architecte F. Canard dessinés en 1933 / boulevard d'Anvers 40 - ancien hôtel de maître fin XIXe) ;
- bien d'avant 1932 / inventaire du patrimoine architectural;
- situé dans le PPAS n°60-07bis – quartier Anvers-Yser.



Rue des Commerçants 67 (bien classé dont la zone de protection inclut l'immeuble 48-50)

Description

Le bâtiment s'élève sur 3 niveaux (+ un niveau sous combles) et occupe l'angle des rues des Commerçants et du Magasin. Il faisait partie originellement d'un ensemble plus vaste d'entrepôts et de magasins datant des années 1820 s'étendant jusqu'à la rue du Chantier dont la moitié Sud a été rasée dans la seconde moitié du XXe siècle.

Les façades ont été modifiées selon demande de permis de 1921 par la pose d'un enduit simili-pierre avec décor d'esprit Beaux-Arts en conservant probablement en grande partie l'organisation des façades d'origine. Les fenêtres du rez-de-chaussée sont équipées de châssis à guillotine de qualité qui appartiennent très vraisemblablement à la même phase de transformation et semblent en bon état de conservation. Les fenêtres du 1^{er} étage ont conservé des châssis à double ouvrant et imposte fixe typiques du XIX^e siècle. Une partie des baies cintrées du 2^{ème} étage sont équipées de châssis anciens en bois, probablement contemporains de ceux du 1^{er} étage. Les autres baies de cet étage possèdent des châssis en acier et quelques châssis PVC. Les caractéristiques techniques des châssis en bois conservés ne semblent pas, en première analyse, compatibles avec une datation contemporaine de la construction initiale dans les années 1820 (briquets et non pas fiches, assemblages vissés ...).

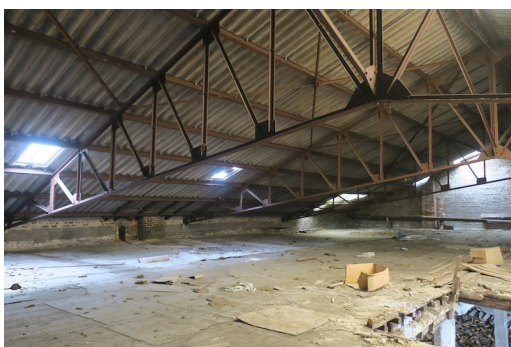
L'intérieur du bâtiment est en mauvais état (toitures percées, planchers des étages partiellement pourris et attaqués par des insectes xylophages...) suite à une période d'inoccupation et/ou d'occupations illégales et des débuts de travaux sauvages.

Cependant, l'entrepôt conserve probablement, en grande partie, sa structure d'origine du début du XIX^e siècle que les travaux de 1921 semblent avoir peu modifiée. Il pourrait s'agir d'un témoin rare de l'architecture des entrepôts du début de l'ère industrielle à Bruxelles.

Le bâtiment possède un très beau niveau de sous-sol avec voûtes d'arêtes sur piliers de section carrée en maçonnerie de briques qui s'étend sur toute l'emprise du bâtiment (environ 500 m²). Pour autant que l'on puisse en juger sur place dans de mauvaises conditions d'éclairage, le sol des caves semble être entièrement en briques également. Il pourrait s'agir du niveau de sol original mais cela doit être vérifié.

Les niveaux de plancher des deux étages reposent sur des piliers en briques qui s'élèvent à l'aplomb de ceux qui supportent les voûtes des caves. La section carrée des piliers se réduit à chaque niveau. Ce système constructif du type « poteau / poutre » se répète selon une maille régulière dans tout le bâtiment. Les circulations verticales sont assurées par un escalier en bois avec rampe à balustres. Les planchers et les éléments de structure en bois qui les supportent présentent des traces de réparations et ont subi des modifications au cours du temps.

La charpente métallique légère assemblée par des boulons date probablement de la phase de transformation de 1921.



Combles sous charpente métallique



2^e étage



1^{er} étage



Rez-de-chaussée avec châssis à guillotine



Sous-sol avec voûtes de briques

Le projet

Le projet prévoit la réalisation de 50 « kots d'étudiants » (= studios d'environ 30m²) avec un «foyer de détente», un espace commercial en sous-sol et l'aménagement d'une toiture terrasse. Sa réalisation implique la démolition-reconstruction de l'immeuble à l'exception des façades à rue et des caves dont le niveau est toutefois abaissé.

Au rez-de-chaussée et au premier étage, les hauteurs de plancher d'origine sont respectées. A partir du 2^{ème} étage, pour donner un meilleur éclaircissement aux studios, le volume reconstruit est réalisé en retrait de la façade existante (d'après la notice explicative, les dimensions des baies cintrées du 2^{ème} étage ne permettraient pas de répondre aux exigences du RRU). Le fait de désolidariser le volume intérieur de la façade permet également de réduire la hauteur du 2^e étage à 2,50m

Une surhausse est réalisée en toiture en retrait par rapport à l'alignement pour minimiser l'impact visuel de ce volume.

Du point de vue de la PEB, le projet entre dans la catégorie UAN pour les unités PEB « rénovées » et UN pour les unités PEB neuves. Il prévoit l'isolation des murs de façade par l'intérieur au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage. Le remplacement de toutes les menuiseries existantes est prévu avec modification radicale des divisions. Sur l'élévation de la situation projetée, des châssis oscillo-battants sont dessinés au 2^{ème} étage de la façade existante, mais dans la coupe, ces châssis n'apparaissent pas. La notice explicative confirme que les ouvertures des anciennes baies sont laissées ouvertes.

Avis

La CRMS est défavorable au projet en raison de son manque de prise en considération de la valeur patrimoniale du bien concerné. La réaffectation en « logements étudiant », si elle correspond à un besoin incontestable sur le marché immobilier, présente l'inconvénient d'entraîner de facto une très grande partition d'espaces qui fonctionnaient au départ de manière extrêmement ouverte. Il s'agit par ailleurs ici d'un projet de pur façadisme qui consiste à ne conserver que les façades à rue (en ôtant les châssis) et les caves, seuls éléments jugés intéressants. La CRMS ne peut soutenir une logique qui réduise les façades à un décor et les dissocie de l'ensemble architectural dont elles font partie, sans considération pour les espaces intérieurs et la structure du bâtiment. D'autant que le bien révèle un intérêt patrimonial.

A l'exception d'un extrait de la brève notice de l'Inventaire, le dossier ne contient malheureusement pratiquement pas d'information sur l'histoire du bâtiment. La CRMS le regrette. Si le projet est représenté, il devra tenir compte des remarques suivantes :

- assortir la demande d'une étude historique et archéologique et tenir compte des conclusions de cette étude pour développer un projet prenant en compte la valeur patrimoniale du bien. Il s'agira, le cas échéant, de revoir à la baisse l'ampleur des démolitions, d'explorer des solutions de réaffectation et des options plus respectueuses du bien dans sa totalité ;
- envisager la conservation des menuiseries extérieures présentant un intérêt patrimonial (châssis et surtout portes extérieures). En cas de remplacement, respecter les divisions existantes ou à tout le moins rechercher un dialogue avec la composition de la façade ;
- tenir compte du résultat des recherches archéologiques au sujet de la détermination du niveau original du sol des caves et le cas échéant le respecter ;
- conserver les hauteurs sous-plafond existantes, notamment au 2^e étage afin de respecter la correspondance entre l'intérieur et la façade ancienne et rechercher une solution alternative au problème d'éclairage signalé dans la notice ;
- vérifier la faisabilité technique de l'isolation des murs de façade par l'intérieur en tenant compte de l'état de fissuration de l'enduit simili-pierre.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. B.D.U. – D.M.S. (Mme S. Valcke) ; B.D.U. – D.U. (Mme B. Annegarn).