



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Ville de Bruxelles**  
Département de l'Urbanisme  
**Monsieur Guillaume MICHIELS**  
Directeur  
Boulevard Anspach, 6  
**B – 1000 BRUXELLES**

Bruxelles, le 07 -11- 2018

V/Réf: M501/2018 (corr. M. Desreumaux)  
N/Réf: AA/BDG/BXL22152\_628\_MarchéCharbon\_5

Monsieur,

**Objet : BRUXELLES. Rue du Marché au Charbon, 5.**

Changement d'affectation du rez-de-chaussée et aménagement de 3 logements aux étages. Transformations avec modification de volume, couverture de la cour sur 4 niveaux, remplacement du volume de la toiture par un volume à toiture plate, terrasse côté rue et installation de sanitaires en sous-sol (régularisation).

**Permis d'Urbanisme**

En réponse à votre courrier du 08/10/2018, reçu le 09/10/2018, nous vous communiquons *l'avis défavorable* émis par notre Assemblée en sa séance du 24/10/2018, concernant la demande ci-dessus.

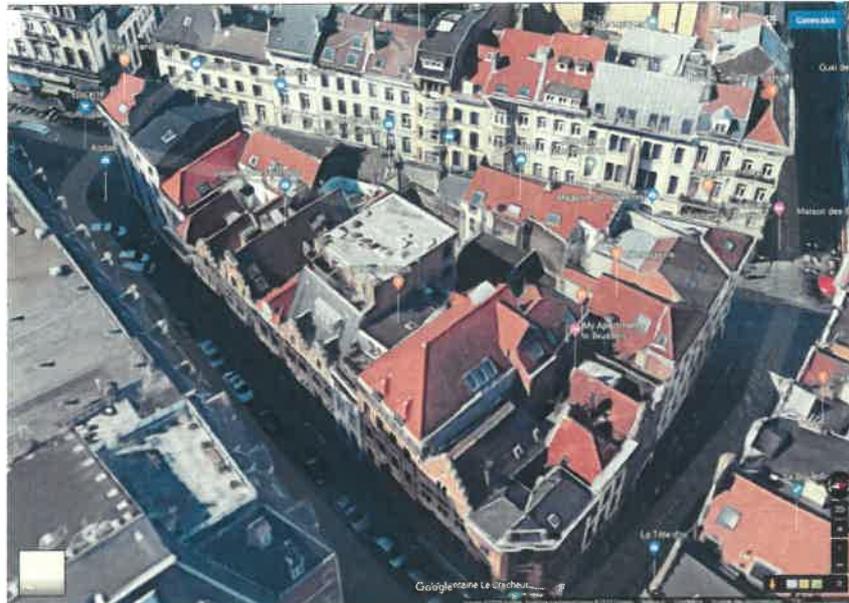
L'immeuble, qui date d'avant 1932, se situe dans la zone de protection de la *Fontaine du Cracheur* accolée contre la travée biaise de l'édifice sis au 57, rue des Pierres, à l'angle de la rue du Marché au Charbon, classé comme monument pour ses façades et toitures (AG du 10/10/2002). La rue du Marché au Charbon est comprise dans le périmètre protégé de la zone Unesco (Grand-Place).

Contexte et demande

Cette maison étroite de deux travées a été aménagée en style néoclassique en 1843 (cfr *Le Patrimoine monumental de la Belgique. Bruxelles*, vol.1/t.B, *Pentagone E-M*, Liège, éd. Mardaga,1993, p.391). L'édifice présentait jusqu'à la fin des années 1990, début des années 2000, une façade de 4 niveaux dégressifs sous corniche saillante et bâtière, ainsi qu'une petite annexe probablement de deux niveaux.

La demande concerne le changement d'affectation du rez-de-chaussée et une demande de régularisation des travaux effectués sans permis, d'une part entre 1999 et 2004 (propriétaire précédent) et, d'autre part, des nouvelles installations sanitaires réalisées en 2007. Au rez-de-chaussée, l'ancien magasin a été réaffecté en Horeca (bar) et trois logements ont été aménagés aux étages. La situation avant travaux n'est pas documentée dans le dossier, à l'exception de plans antérieurs retrouvés dans les archives communales.





Vue de l'îlot compris entre les rues du Marché au Charbon, des Pierres et du Midi (© Google maps)



Rue du Marché au Charbon, enfilade jusqu'à la *Fontaine du Cracheur*.  
La maison n°5 est celle dont la façade est cimentée en blanc (©CRMS)

Pour rappel, cette demande est sensiblement identique à une première demande de changement d'affectation et de régularisation, reçue le 19/11/2009 et examinée par la CRMS en sa séance du 16/12/2009, pour laquelle elle avait émis un avis défavorable.

Une visite, organisée le 11/12/2009 par la Cellule patrimoine de la Ville de Bruxelles, avait permis de déterminer la nature exacte des travaux réalisés, tels :

- l'ajout d'un étage supplémentaire en recul de la façade, sous une nouvelle toiture plate, après destruction de la charpente en bois d'origine et de la toiture à versants ;
- la surélévation, sur toute la hauteur de la maison, de la petite annexe existante (la parcelle est donc construite sur toute sa superficie) ;
- le placement d'un nouvel escalier métallique entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage ;

- l'abaissement du niveau du 1<sup>er</sup> étage et la création d'une mezzanine, la surélévation d'une partie du plafond du 1<sup>er</sup> étage et du sol du 2<sup>e</sup> étage, etc.
- la modification du châssis de la devanture commerciale (transformation précédente) pour y intégrer une entrée privative.



Rue du Marché au Charbon, 5 (©CRMS)

On note encore l'aménagement d'une terrasse côté rue, à hauteur du nouveau volume sous toiture, et le placement d'une balustrade. L'escalier en colimaçon, prévu dans le projet de 2009 pour atteindre une terrasse surplombant la toiture plate, n'a pas été repris dans l'actuelle demande. En 2007, des sanitaires ont été ajoutés au niveau du sous-sol, afin de desservir le bar.

### Avis

A l'instar de son précédent avis de 2009, la CRMS déplore que la charpente d'origine d'un bâtiment situé dans le périmètre UNESCO de la Grand-Place ait été détruite et que la parcelle soit entièrement construite et ce, sur tous les niveaux du bâtiment ancien. Malgré la conservation de certains éléments (une partie de l'escalier, certains gîtes et niveaux de planchers, la cave voûtée et l'escalier y menant), la maison a perdu sa volumétrie originelle caractéristique de la zone Unesco entourant la Grand-Place. De plus, malgré les précautions prises pour l'installation du surhaussement, la nouvelle toiture terrasse est visible depuis l'espace public, ce qui n'est pas acceptable.

Par ailleurs, elle constate que les conditions de logements qui résultent de ces aménagements ne sont pas satisfaisantes et dérogent à plusieurs prescriptions du RRU : superficies minimales, hauteur sous plafond, mezzanines, éclairage naturel, etc. D'autres implications urbanistiques sont relevées, comme la construction de la totalité de la parcelle à partir du 1<sup>er</sup> étage et l'aménagement de terrasses plongeantes.

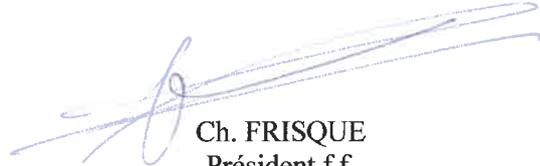
De tels aménagements ont pour effet de dégrader considérablement les conditions de logement des autres maisons de l'îlot.

La Commission réitère son *avis défavorable sur la demande de régularisation des travaux réalisés en infraction* et attire l'attention de la Ville sur la fréquence de plus en plus grande des travaux effectués sans permis aux abords de la Grand-Place. La CRMS ne s'oppose cependant pas au changement d'affectation du rez-de-chaussée.

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



Ch. FRISQUE  
Président f.f.

c.c. : BUP – DMS (Mme S. Valcke, M. H. Lelièvre).