



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

Ville de Bruxelles
Département Urbanisme
Section Autorisations
Madame V. Mosquera
Directrice
Boulevard Anspach, 6
B - 1000 BRUXELLES

V/Réf. : N1080/2018 (corr. : Jennifer Lecrique)
N/Réf. : AA/AH/BXL22266_636_NouveauMarcheauxGrains_22_rezdechaussée
Annexe : 1 dossier Bruxelles, le

Objet : BRUXELLES. Place du Nouveau Marché aux Grains, 22-23.
Demande de permis d'urbanisme portant sur le réaménagement d'un espace commercial et d'une activité artisanale au rez-de-chaussée et en cave de l'immeuble ainsi que sur la transformation de sa façade. Avis de la CRMS.

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 15/03/2019, reçu le 19/04/2019, nous vous communiquons ***l'avis favorable sous conditions*** formulé par notre Assemblée en sa séance du 3/04/2019.

LE CONTEXTE

La CRMS est saisie de deux demandes de permis à propos de la rénovation de l'immeuble situé 22-23 place du Nouveau Marché aux Grains, élaborées par les mêmes auteurs de projet pour des demandeurs distincts. La demande qui fait l'objet du présent avis vise la réaffectation du rez-de-chaussée et du sous-sol tandis que l'autre dossier concerne la transformation des étages. Les deux dossiers ont été traités parallèlement par la CRMS.



Réalisé en style fonctionnaliste, ce bâtiment fut dessiné en 1932 par l'architecte Emile De Boelpaep pour la firme Gérard Koninckx Frères, grossiste en fruits exotiques, très actif dans le quartier à l'époque.

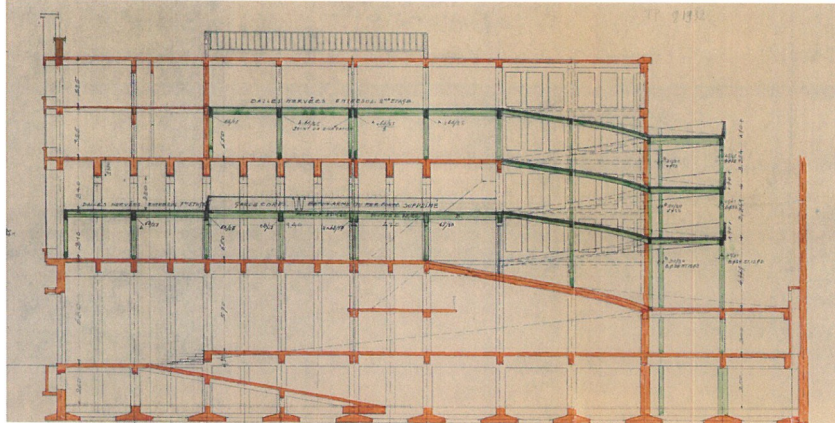
Il est compris dans la zone de protection de l'ensemble néoclassique classé formé par les immeubles bordant la place du Nouveau Marché aux Grains et est mitoyen à la remarquable « Lepelhuys » située à gauche. De par sa monumentalité et son traitement symétrique, l'immeuble largement vitré, constitue un élément déterminant du front bâti sud de la place.

Front bâti sud de la place ©

www.emiledeboelpaep.be



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



*Coupe jointe à la demande de PU de 1963, structure originelle en rouge
et propositions d'ajouts indiqués en vert – plan AVB / TP 50641*

La construction possède une ossature en béton sur plan rectiligne et se caractérise par la présence de rampes qui reliaient le rez-de-chaussée aux dépôts de fruits aménagés en sous-sol ainsi qu'au garage occupant le premier étage à double hauteur. Les deux niveaux supérieurs étant occupés par des magasins et bureaux. Cette organisation était exprimée en façade par des parties largement vitrées. Dans les années 1960, l'immeuble fut transformé en un garage automobile ce qui explique l'ajout des planchers et des rampes figurés en vert sur le dessin ci-dessus. Les structures originelles furent toutefois conservées tout comme certains éléments du second œuvre, dont les menuiseries extérieures en acier ainsi qu'un remarquable escalier en colimaçon.

ANALYSE DE LA DEMANDE

Le projet de rénovation actuellement proposé vise un programme différencié ainsi qu'une importante mixité des fonctions (les points en gras font l'objet du présent dossier):

- **rez-de-chaussée et sous-sol : activité commerciale (débit de boisson / restauration) avec activité productive brassicole accessoire,**
- +1 et +2 : commerce et activités de production artisanale,
- +3 et +4 : 12 logements (égale situation existante),
- toiture : activité productive liée à l'agriculture urbaine et implantation d'une serre destinée à l'agriculture ainsi qu'à des événements divers (conférences, animation, sanitaires aménagés au +4).

Les interventions visées sont (les interventions marquées en gras font l'objet du présent dossier):

- remise en état des enduits et du cimentage des façades (nettoyage, réparation éventuelle, enduit hydrofuge, mise en peinture des cimentages),
- restauration des châssis en acier existants des étages, peints en noir et équipés d'un vitrage plus performant,
- **renouvellement de la devanture au rez-de-chaussée, remplacement des châssis en aluminium de la partie droite par des menuiseries du même type,**
- dédoublement des châssis par des fenêtres intérieures au niveau des logements,
- renouvellement des menuiseries en façade arrière, au niveau des logements,
- installation d'un escalier de secours sur la parcelle voisine,
- **maintien de deux rampes vers le sous-sol et vers la mezzanine, et suppression des rampes situées au fond du bâtiment, au profit de terrasses créées en façade arrière,**
- installation d'un ascenseur extérieur contre un mur mitoyen aveugle,
- rénovation intérieure et renouvellement des techniques (remise aux normes de l'ascenseur avant, remplacement de la première volée de la cage d'escalier centrale, installation d'une plateforme élévatrice, ...),
- rénovation des logements dans leur configuration actuelle,



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

- terrasse réalisée en dalles de béton sur plots, bacs de plantation implantés le long des mitoyens,
- implantation d'une serre en toiture, réalisée en structure acier et châssis en aluminium.

AVIS DE LA CRMS

La CRMS se prononce favorablement sur le programme ainsi que sur les interventions proposées, pour autant que les travaux soient effectués selon les règles de l'art et à la hauteur de la finesse des détails constructifs qui font la qualité de l'immeuble. En particulier, elle demande de rester attentif à la composition et la mise en œuvre soignée des nouvelles menuiseries du rez-de-chaussée. A cette fin, il serait souhaitable de consulter les archives encore disponibles et, le cas échéant, de s'inspirer des dessins d'origine pour la requalification du rez-de-chaussée (voir site www.emiledeboelpaepe.be).

Veillez agréer, Madame la Directrice, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : S. Valcke ; H. Lelièvre
Ville de Bruxelles : Jennifer.lecrique@brucity.be
Cellule patrimoine historique de la Ville : urb.patrimoine@brucity.be