

Monsieur Albert GOFFART
Fonctionnaire délégué
Directeur de l'Urbanisme - A.A.T.L.
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 04/PFU/177739 (DU)
2043-0148/03/2006-31 4 PR (DMS)
N/réf. : GM/Bxl2.306/s.430
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Sainte-Catherine, 46-48 / Angle Vieux Marché aux Grains, 2-4. Aménagements de deux appartements (duplex) dans le combles et création d'une nouvelle entrée au logements. Demande de permis unique. Avis conforme.

En réponse à votre lettre du 19 février 2008, réceptionnée le 21 février, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 5 mars 2008 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis **un avis conforme défavorable**.

La demande porte sur la création d'une nouvelle entrée aux étages de l'immeuble sous rubrique, ainsi que sur l'aménagement de deux appartements de type duplex dans le volume constitué par l'attique et les combles. Les façades et toitures de l'immeuble sont classées comme monument. Les interventions concernent aussi bien les parties classées de l'immeuble, à savoir la façade avant (création de l'entrée aux logements dans la troisième travée de la façade donnant sur le Vieux marché aux Grains et reconstruction des pilastres de part et d'autre de cette entrée) et la toiture (l'installation de fenêtres de toitures et l'aménagement d'une annexe vitrée et d'une terrasse en toiture arrière et la reconstitution de certains éléments de la charpente et l'ajout de mezzanines et de cloisons touchant à sa structure), que les parties non classées (implantation d'un nouvel escalier et aménagement de l'étage en attique).

En novembre 2005, la CRMS avait déjà été interrogée pour avis de principe sur en projet quasiment identique (avis du 17/11/2005) ; cet avis fut suivi d'une visite sur place le 7 décembre 2005 en présence des représentants de la CRMS et de la DMS, ainsi que de l'auteur de projet. Le rapport de cette visite a été repris dans le procès-verbal de la CRMS du 07/12/05 et fait partie des documents figurant dans le dossier introduit pour demande d'avis conforme. Dans ces deux documents, d'une part, la CRMS soulignait l'importance de procéder à une étude approfondie du bâti afin de mieux documenter les entrées historiques et les anciens systèmes de distribution et de circulation dans le bâtiment. Dans ce cadre, elle recommandait également d'établir un plan global afin d'assurer une gestion et une revalorisation de l'ensemble

du bien à plus long terme. D'autre part, la visite sur place, organisée, entre autre, pour évaluer l'impact du projet sur les combles, permettrait de constater que le programme prévu dans l'étage attique et les combles était trop important et pas de nature à mettre en valeur la charpente qui présente un très grand intérêt.

La Commission constate que, depuis l'avis de principe et la visite sur place, le projet n'a quasiment pas changé. Une étude historique, sur bases des recherches en archives, a été jointe au dossier, mais une étude matérielle du bâti (in situ) n'a pas été réalisée. En outre, le programme est resté le même. La CRMS déplore que le projet n'ait pas fondamentalement évolué depuis fin 2005 et que ses réflexions et remarques n'aient pas été réellement prises en compte. Elle estime que les options prises ne sont pas de nature à mettre en valeur le bien. Dès lors, elle émet un avis conforme défavorable sur le projet. Elle motive cet avis comme suit et demande de réétudier le projet tout en tenant compte des remarques et recommandations suivantes, qui avaient déjà, pour la plupart, été formulées antérieurement.

- L'emplacement de la nouvelle entrée donnant accès aux étages n'est pas motivé sur base d'une étude poussée de l'évolution du bâtiment et notamment de ses entrées et systèmes distributifs historiques. Elle résulte simplement du fait qu'à l'heure actuelle une des boutiques est libre et permet d'accueillir une nouvelle entrée et une cage d'escalier. L'aménagement de cette entrée irait de pair avec la reconstruction, de part et d'autre de la 3^e travée, des pilastres colossaux qui ont disparus sur l'ensemble du rez-de-chaussée. ***La CRMS estime que cette intervention n'est pas opportune en l'absence d'une vision globale sur le traitement futur de l'ensemble du rez-de-chaussée. En outre, la présence de l'auvent ne permet que la restitution partielle de ces pilastres, ce qui aboutirait, par conséquent, à une situation fort hybride*** (restitution partielle des pilastres dans seulement une travée tout en gardant l'auvent qui constitue un élément beaucoup plus tardif). La Commission estime, dès lors, qu'il y a lieu de déterminer l'emplacement le plus adéquat pour aménager l'accès aux étages sur une étude approfondie de l'évolution du bâti, d'une part, et, d'autre part, d'intégrer ce choix dans une réflexion globale sur l'aménagement du rez-de-chaussée. L'idée de revenir à la composition originelle de la façade au niveau du rez-de-chaussée, avec reconstruction des pilastres, devrait être également prendre en compte la présence et l'intérêt de l'auvent. Le dossier suggère que celui-ci pourrait un jour être enlevé, quand l'ensemble de la façade baroque serait reconstruite au rez-de-chaussée. L'auvent constitue cependant un élément intéressant, marquant l'immeuble et les vues depuis l'espace public, qui mérite une réflexion plus approfondie. ***En l'absence d'une réflexion globale considérant tous ses aspects (évolution historique du bâti, plan global pour la gestion des commerces, évaluation de l'intérêt de l'auvent par rapport à une éventuelle reconstruction de la façade au rez-de-chaussée), la Commission ne peut pas approuver la demande actuelle de modification de la façade classée.***
- L'aménagement de deux appartements de type duplex dans le volume constitué par l'étage en attique et les combles aurait un impact important sur la toiture et sa charpente. En effet, le fait de créer deux logements se développant sur deux niveaux (attique+mezzanine dans les combles) nécessiterait un apport important en lumière naturelle. A cette fin, il est proposé d'installer, dans le versant arrière de la toiture, une série de fenêtres de toiture disposées en deux rangées. En outre, on prévoit la création d'une annexe vitrée et une terrasse accessible depuis de grandes baies vitrées. ***La***

Commission estime que les modifications prévues sur le versant arrière de la toiture ne mettraient pas en valeur cet élément, mais modifieraient au contraire de manière trop importante son aspect et ses caractéristiques. Dans son avis de principe elle avait, par ailleurs, déjà demandé de limiter au maximum la surface vitrée en toiture arrière. **Elle réitère donc cette demande et préconise, en outre, d'éviter l'introduction d'éléments compliqués (tels que les baies en forme de triangle touchant la rive des pans de toiture) qui risquent de créer des problèmes de raccord et de mise en œuvre.** Dans ce cadre, la CRMS constate également qu'aucun détail technique des nouvelles fenêtres de toiture n'a été fourni dans le dossier.

- Le programme de deux appartements en duplex ne mettrait pas en valeur la très belle charpente d'origine qui a été remarquablement conservé. **En effet, l'aménagement de ces deux duplex porterait atteinte à la lisibilité de la charpente et du volume des combles.** Ce volume ne serait non seulement divisé en deux entités séparées, mais également équipé d'un important cloisonnement pour aménager une chambre et une salle de bain par appartement. Celui-ci obturerait en grande partie la vue sur la charpente. **La présence d'espaces humides risque, en outre, de mettre en péril la bonne conservation de la charpente en bois.** Pour toutes ces raisons, la CRMS ne peut pas souscrire à l'aménagement proposé. Elle demande de réduire le programme et de supprimer les mezzanines afin de conserver autant que possible la perception de la charpente. Dans ce cadre, la Commission constate également qu'un relevé complet et détaillé de la charpente manque. **Si la restitution de la partie modifiée de la charpente dans sa configuration originelle est une démarche positive, celle-ci doit être documentée de manière détaillée et précise.** Le dossier actuel ne comporte qu'un vague croquis, dessiné sur une photo, de l'intervention proposée.

Pour conclure, la Commission demande, d'une part, de réduire le programme afin de diminuer considérablement l'impact des interventions sur la toiture classée et de préserver la perception et la lisibilité de la charpente. Celle-ci doit aussi être conservée dans les conditions les plus optimales. A cette fin, il y a lieu de supprimer au moins les mezzanines, mais la meilleure option serait de ne prévoir qu'un seul logement de qualité qui se développe sur toute la surface de l'étage attique. D'autre part, la CRMS demande d'étudier la problématique de l'accès aux étages dans une réflexion globale prenant en compte une étude approfondie de l'évolution du bâti, ainsi qu'un plan global visant à améliorer la configuration de l'ensemble du rez-de-chaussée.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

J. DEGRYSE
Président

c.c. à : AATL - DMS (P. Piéreuse)