

Ville de Bruxelles
M. De Saeger
Département Urbanisme
Plan et autorisations
Centre administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

V/Réf : 74F/07
N/Réf. : GM/BXL2.2049/s.435
Annexe : 1 dossier (suit)

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Fripiers, 2-4 / Rue du marché aux Poulets, 54-56.
Réaménagement en commerce et logement.

Dossier traité par M. Desreumaux.

En réponse à votre lettre du 5 mai 2008, réceptionnée le 7 mai, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 28 mai 2008, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis ***un avis défavorable***.

La demande porte sur le réaménagement et l'unification des immeubles situés à l'angle de la rue des Fripiers 2-4 et la rue du Marché aux Poulets 54-56 afin d'y aménager un vaste commerce qui s'étend sur deux niveaux (rez-de-chaussée et premier étage), ainsi que de 4 logements. Outre des transformations lourdes à l'intérieur des bâtiments, le projet prévoit une série d'interventions importantes aux façades et toitures. L'immeuble situé à l'angle de la rue des Fripiers et de la rue Marché aux Poulets constitue un édifice monumental néoclassique, avec des références au style Louis XVI, construit en 1864 par l'architecte D. De Keyser. Malgré plusieurs transformations et hormis le rez-de-chaussée, les façades et toitures ont été préservées de manière quasiment intacte et présentent un grand intérêt patrimonial. L'intérieur est très peu documenté dans le dossier, mais la disposition générale, notamment pour ce qui concerne les étages semble encore proche de la situation d'origine et comprend probablement encore une série d'éléments anciens (planchers, cheminées, escalier, menuiseries, etc.). En outre, cet immeuble d'angle joue un rôle urbanistique déterminant, notamment dans la perception de l'église Saint-Nicolas et de son l'environnement immédiat. La maison située sur la parcelle

étroite de la rue du Marché aux Poulets 56 présente une façade néoclassique remontant au milieu du XIXe siècle qui résulte probablement de la transformation d'une maison plus ancienne ; elle pourrait donc comprendre un noyau plus ancien.

Programme et aménagements intérieurs

Le projet prévoit d'unifier les deux immeubles afin d'y réaliser un vaste commerce qui s'étendrait sur l'ensemble du rez-de-chaussée et du premier étage. Aux étages, 4 logements sont prévus, dont un en duplex. Ceux-ci seraient également à cheval sur les deux bâtiments. La réalisation du programme nécessiterait un réaménagement profond des deux immeubles et modifierait de manière importante leur configuration historique. Elle impliquerait, notamment, la suppression de l'entrée principale de l'immeuble d'angle, la modification des circulations verticales des deux maisons et la démolition d'une grande partie des mitoyens. L'aménagement d'appartements qui traversent les deux immeubles implique, en outre, l'installation d'escaliers à plusieurs endroits entre les locaux pour rattraper les différences de niveaux qui existent entre les deux immeubles. Ceci ne contribue pas à la qualité des logements.

De manière générale, la CRMS ne peut pas souscrire à l'unification des deux immeubles, d'une part, et, d'autre part à la création d'une vaste surface commerciale reliant deux bâtiments et s'étendant sur deux étages. Ces options exigent non seulement d'intervenir de manière importante sur le bâti ancien, maison en modifiant leur distribution, elles enlèveraient, en outre, aux immeubles une grande partie de leur flexibilité en termes d'utilisation. La CRMS demande, dès lors, de revoir le projet tout en préservant les entités séparées que représentent les bâtiments existants.

Concrètement, la Commission ne souscrit pas à la création d'une seule entrée dans la petite maison de la rue du Marché aux Poulets qui distribuerait les logements situés aux étages des deux immeubles. Elle préconise de ***conserver les entrées existantes et notamment celle située dans la rue des Fripiers (supprimée dans le projet) qui distribue actuellement les étages du bâtiment d'angle.*** En outre, elle demande de ***mieux documenter les escaliers existants et de les préserver au cas où ils présenteraient un intérêt.*** Dans le présent projet, on conserve seulement l'escalier principal du bâtiment d'angle à partir du 2^e étage. ***La CRMS estime qu'il y a lieu de garder une circulation verticale par unité*** (dans le n°56 rue Marché au Poulets et, au moins une reliant toutes les étages, dans le bâtiment d'angle).

Pour ce qui concerne l'activité commerciale (dont la nature n'est pas précisée dans le projet), celle-ci devrait se limiter au rez-de-chaussée. Les étages devraient être exclusivement réservés au logement, comme la Ville de Bruxelles l'encourage depuis plusieurs années dans son centre historique. La création d'un vaste espace commercial impliquerait, en outre, d'interventions lourdes sur le bâti ancien (démolition du mitoyen et reprise des murs de refend par des colonnes) qui risquent d'entraver la stabilité générale des deux bâtiments. La CRMS plaide, dès lors, pour l'aménagement d'espaces commerciaux qui respectent le parcellaire et qui permettent, à long terme, une utilisation plus flexible et mieux adaptée au caractère du quartier. En tout état de cause, si des liaisons entre les deux bâtiments s'avèreraient indispensables au niveau du rez-de-chaussée, celles-ci devaient se limiter à la création de simples baies dans le mitoyen.

Pour ce qui concerne les étages, la CRMS demande également de mieux respecter le parcellaire et la configuration des deux bâtiments séparés. Le projet devrait être revu de

manière à créer un logement aux étages de la maison de rue Marché aux Poulets (accessible depuis cette rue) et environ trois logements aux étages de l'immeuble d'angle, accessibles depuis l'entrée existante de la rue des Fripiers. En outre les plans devraient être revus en fonction d'une meilleure documentation des intérieurs et en vue d'une évaluation de l'intérêt des éléments encore en place, tels que les cheminées, menuiseries et autres éléments de décoration (tels que plafonds moulurés).

Interventions aux façades et toitures

Le projet propose de remplacer les vitrines existantes par une nouvelle devanture unifiant, selon la logique du programme actuel, l'ensemble du rez-de-chaussée. Tout comme pour les intérieurs, la Commission ne peut pas souscrire à cette démarche qui effacerait l'expression de deux bâtiments individuels et différents au niveau extérieur (au rez-de-chaussée). **Elle demande, dès lors, de revoir la composition des devantures et de veiller maintenir la lisibilité des deux façades distinctes.** Bien que la situation existante mérite, certes, d'être améliorée, la CRMS estime, en outre, que le dessin de la nouvelle devanture ne tient pas suffisamment compte de la composition des façades existantes : les grandes surfaces vitrées (sans divisions ou allèges), interrompues par des trumeaux, constituent une rupture par rapport au reste des façades. **La Commission demande donc de revoir les devantures tout en y intégrant l'entrée existante de la rue des Fripiers et en misant sur une meilleure relation avec l'expression architecturale des étages.** Dans ce sens, les élévations d'origine de l'immeuble d'angle pourraient éventuellement guider le projet.

Tous les châssis existants seraient remplacés par des nouveaux châssis en bois peints en blanc, imitant le modèle des châssis existants à partir du 2^e étage. Au premier étage, les châssis existants à double battant seraient cependant remplacés par des châssis fixes sans ouvrants. **La CRMS ne souscrit pas à cette intervention qui est liée à l'extension du commerce au premier étage (ce qu'elle déconseille fermement – cf. supra) et qui nuit à l'unité de la façade. Les divisions des châssis existants ne peuvent donc pas être modifiées. De manière générale, la CRMS plaide, en outre, pour la conservation et la restauration des châssis existants d'origine, plutôt que de les remplacer systématiquement.** Si les châssis le permettent et au cas où cela ne créerait pas de problèmes d'hygiène du bâti, ils pourraient être équipés de double vitrage mines. Les mêmes principes devraient être appliqués aux lucarnes, dont la conservation/restauration devraient également être privilégiée à leur remplacement systématique.

Enfin, la CRMS ne souscrit pas à la modification de la toiture du n°54 de la rue du Marché aux Poulets et son remplacement par une nouvelle toiture plate doté d'un versant incliné « réduit » du côté de la rue. Cette intervention se justifie uniquement par la création d'un logement traversant les deux entités ce qui ne devrait, comme signalé ci-haut, pas être acceptée. **La CRMS demande de respecter la typologie traditionnelle de la toiture, ainsi que la lisibilité des deux toitures bien distinctes. Enfin, la toiture existante devrait être mieux documentée dans le dossier.**

Pour conclure, la CRMS demande de profondément revoir le projet actuel, aussi bien au niveau du programme (en particulier pour ce qui concerne le commerce), qu'au niveau des interventions sur le bâti. Dans ce cadre, elle souligne particulièrement l'importance de conserver les caractéristiques propres à l'existence de deux bâtiments séparés, tant au niveau de l'expression en façade qu'au niveau de la distribution et l'organisation interne des immeubles.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST
Président ff.

c.c. A.A.T.L. – D.M.S. (S. Valcke) et D.U. (Fr. Timmermans)