

Ville de BRUXELLES
Monsieur G. MICHIELS
Département Urbanisme
Commission de Concertation
Boulevard Anspach, 6

B – 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 5M/2012 (corr. Mme M. Desreumaux)
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.1987/s.523
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue Marché aux Fromages, 14-16.
Transformation d'un immeuble et aménagement d'un hôtel de 19 chambres et 2 commerces.

En réponse à votre lettre du 18 juin 2012, en référence, reçue le 22 juin, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 18 juillet 2012.

La CRMS motive son avis défavorable en raison de la densité du programme qui est inadaptée à la typologie des immeubles concernés et en raison de la lourdeur des travaux qui en résulterait. Elle demande de conserver l'affectation logement aux étages du n°14 et de revoir à la baisse le projet d'hôtel (n°16) pour offrir de meilleures conditions d'hébergement (organisation et fonctionnement) ou de réaffecter l'immeuble au logement. Elle demande également de renoncer aux passerelles de liaison dans la cour intérieure (entre la maison principale du n°16 et le bâtiment arrière) et au percement du mitoyen entre le n°14 et le n°16 pour maintenir l'autonomie des parcelles et une meilleure flexibilité urbanistique.

Datant respectivement des XIXe (n°14) et début XXe siècles (n°16), les deux immeubles se situent dans la zone de protection des biens sis rue Marché aux Fromages 1, 3-3a, 11, 22 et 24. Ils sont également compris dans la zone tampon Unesco délimitée autour de la Grand-Place.

La parcelle du n°16 comprend une maison arrière qui jouxte l'impasse de la Cuve.

Bien que déjà transformés en partie (notamment les rez-de-chaussée commerciaux), certains éléments seraient encore d'origine (ex : certains châssis, enduits de façades, etc.).

Le projet, qui supprime l'affectation logement des étages du n°14, transforme les deux commerces existants et prévoit l'aménagement de 19 chambres dans les deux immeubles. Ceux-ci seraient reliés aux étages suite au percement du mitoyen et à l'installation de passerelles de liaison couvertes pour accéder au bâtiment arrière.

La CRMS constate d'emblée que ces interventions dérogent en de nombreux points aux législations en vigueur (PRAS, RRU, SIAMU, Code civil), ce qu'elle ne peut encourager.

Par ailleurs, les plans ne permettent pas de visualiser correctement l'ampleur réelle des travaux alors qu'il semble évident que toutes les dispositions actuelles seraient profondément bouleversées (modification des circulations verticales, installation d'un ascenseur, démolition de murs porteurs, de cloisons, de cheminées, nouveaux planchers en béton ?, etc.).

En ce qui concerne les façades, les châssis existants seraient remplacés par de nouveaux châssis en bois munis de double vitrage. Les toitures seraient renouvelées (avec légère rehausse du faîte du n°16, remplacement des corniches, pose de velux et d'exutoires de cheminées, etc.). Les façades, dont l'enduit pourrait encore être d'origine, seraient couvertes d'un nouveau cimentage blanc lisse. De nouvelles baies seraient également percées dans la façade qui longe l'impasse de la Cuve, modifiant ainsi le statut de l'impasse.

Dans ces conditions, la CRMS estime que le projet est incompatible avec ce type d'immeubles et inacceptable dans le contexte patrimonial exceptionnel de la Grand-Place et de la zone Unesco. Elle invite le maître d'ouvrage à revoir son programme et étudier un projet moins dense.

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

pour la Présidente absente,

A. VAN LOO
Secrétaire

A. de SAN
Membre de la CRMS

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme S. Valcke) ; A.A.T.L. – D.U. (M. Fr. Timmermans).