

**VILLE DE BRUXELLES**  
**Urbanisme – Plans et autorisations**  
*Monsieur K. Janssens*  
Centre Administratif  
Boulevard Anspach, 6  
**B - 1000 BRUXELLES**

V/Réf : 65A/13  
N/Réf. : GM/BXL2.394/s.546  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

**Objet : BRUXELLES. Îlot délimité par les rue d'Argent, du Fossé aux Loups, Montagne aux Herbes Potagères et des Boîteux. « Cluster Chambon ». Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.**

*(Dossier traité par :A. Coupleur)*

En réponse à votre lettre du 07/11/2013, en référence, reçue le 14/11/2013, nous vous communiquons l'avis favorable sous réserve émis par notre Assemblée en la séance de la CRMS du 04/12/2013.

La demande porte sur une série de modifications à apporter au permis d'urbanisme qui a été délivré le 11/10/2012 sur l'ensemble du projet de réaffectation et de reconstruction de l'îlot délimité par les rues les rue d'Argent, du Fossé aux Loups, Montagne aux Herbes Potagères et des Boîteux, qui comprend différents immeubles présentant un grand intérêt sur le plan patrimonial : bâtiments dus à Henri Beyaert (bâtiment B), Alban Chambon (bâtiment B et F) et Alfred Chambon (le « Fer à cheval »- bâtiment C et le bâtiment D.

En sa séance du 27/06/2012, la CRMS avait émis un avis sur le projet faisant l'objet de la première demande de permis d'urbanisme. Dans cet avis, elle avait formulé, d'une part, une série de remarques pour davantage préserver et mettre en valeur le patrimoine et, d'autre part, une série de recommandations sur le plan urbanistique. Le permis délivré répond à certaines des réserves de la CRMS. Il s'agit essentiellement des remarques d'ordre patrimonial, telles que la conservation de l'ensemble des grilles monumentales du rez-de-chaussée en façade avant du bâtiment D ainsi que la conservation des châssis d'origine dans les façades à rue du bâtiment C. D'autres remarques de la CRMS sur des aspects patrimoniaux n'ont malheureusement pas été intégrées dans les conditions du permis. Ces remarques portaient sur :

- la préservation de tous les aménagements intérieurs, éléments de décor et finitions d'origine présentant un intérêt sur le plan patrimonial. Dans ce cadre, la CRMS tient à rappeler ici sa demande de préserver les cloisons du bâtiment D séparant le couloir des espaces situés en façade avant, au moins en l'attente du futur occupant de ces espaces car l'aménagement existant pourrait lui convenir sur le plan fonctionnel.
- le traitement du surhaussement du bâtiment F, qui aurait gagné à être réalisé davantage en recul et à subir un traitement moins contrasté par rapport à la façade (miser sur un meilleur équilibre entre les parties pleines et vides);

- l'amélioration de l'aspect du nouvel élément de raccord entre le bâtiment B et le nouveau bâtiment G.

***Dans la mesure du possible, la CRMS réitère sa demande de répondre à ces remarques lors de la délivrance du permis d'urbanisme modificatif.***

En ce qui concerne les modifications au permis délivré qui sont demandées dans le présent dossier et qui touchent aux immeubles présentant un intérêt sur le plan patrimonial, la CRMS peut y souscrire partiellement. Ainsi, elle accepte le nouveau dessin de la verrière du bâtiment C (« fer à cheval »). Dans ce cadre, la Commission demande toutefois de mieux documenter la structure portante de cette nouvelle verrière (colonnes à l'intérieur de la salle de guichets ?) : en effet, celle-ci ne pourrait pas porter atteinte à la qualité spatiale et architecturale de l'ancienne salle de guichets.

La CRMS approuve, par ailleurs, le déplacement léger du nouveau noyau de circulation dans le bâtiment D, ce qui ne semble pas avoir un impact sur le plan patrimonial.

Par contre, la CRMS émet les réserves suivantes sur d'autres modifications demandées dans la présente demande:

***- la CRMS ne peut souscrire à la proposition d'isoler, par l'intérieur, les façades des bâtiments C et D.*** Selon la note explicative, l'isolation par l'intérieur ne concernerait que le bâtiment D. Or, les plans montrent la même proposition pour le bâtiment C. ***La Commission déconseille fortement cette intervention qui semble non seulement peu utile en termes d'amélioration de la performance énergétique (au vu de la superficie minimale des murs de façade pouvant être isolés) mais qui risque surtout de créer de réels problèmes de conservation de ces façades, soumises, après isolation par l'intérieur, à de plus grands « chocs thermiques » (murs plus humides et plus sensibles aux cycles de gel - dégel) .***

- la note explicative mentionne l'ajout « d'enseignes projetées » sur la façade du bâtiment C dans la rue Fossé aux Loups. Ces éléments ne sont pas davantage renseignés dans le dossier. ***La CRMS s'interroge sur l'impact visuel de ce type de projections qui pourraient porter atteinte à la lisibilité des façades. Elle demande également de préciser où seraient posés les projecteurs. De manière générale, elle plaide pour des enseignes discrètes qui s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales des façades et qui respectent strictement les prescriptions du RRU.***

Sur le plan urbanistique, les remarques émises par la CRMS sur le projet initial n'ont malheureusement pas été intégrées dans le permis d'urbanisme délivré. Ces recommandations portaient notamment sur les points suivants:

- en raison de son implantation stratégique par rapport à la place des Martyrs et l'intérêt du tracé néoclassique qui encadre cette place, la CRMS avait demandé que le nouvel immeuble situé à l'angle des rues d'Argent et des Boiteux soit implanté à l'alignement, du moins pour ce qui concerne le volume du bâtiment A situé à l'angle, et faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

- La Commission avait demandé de supprimer les étages techniques du projet et d'intégrer les techniques à l'intérieur des immeubles afin de diminuer le gabarit des nouveaux immeubles et d'éviter les excroissances inesthétiques. En outre, elle préconisait de revoir le traitement des parements des étages supérieurs ainsi que leurs teintes pour atténuer leur impact visuel (privilégier les tonalités claires pour les étages des blocs plus élevés).

- La CRMS avait recommandé de maintenir, une partie plus importante de pleine terre en intérieur d'îlot de manière à verduriser davantage le jardin commun (planter quelques arbres à haute tige), ce qui améliorerait les conditions des logements en intérieur d'îlot.

***La Commission ne peut que déplorer que ces recommandations n'aient pas été retenues dans les conditions du permis délivré et qu'elles ne soient pas intégrées dans la présente demande***

**de modification de permis. Dans la mesure du possible, elle demande de reconsidérer ces aspects du projet.**

Par contre, la Commission constate que les plans modificatifs qui sont introduits pour les nouveaux bâtiments A et H, implantés à l'angle de la rue d'Argent et de la rue des Boîteux, constitueraient une amélioration. Ils répondent, en effet, à la recommandation précédente de la Commission de prévoir un traitement plus discret des étages supérieurs pour préserver et dégager davantage le « skyline » des toitures de la place des Martyrs (traitement plus sobre avec des balcons et terrasses moins prononcés que dans la version précédente). Si la CRMS encourage cette modification, elle constate toutefois une ambiguïté sur les plans en ce qui concerne le gabarit de l'immeuble H : sur le plan d'implantation il est indiqué que ce bâtiment aurait un gabarit de R+10. Dans la version précédente, le gabarit était de R+11. Or, la hauteur du bâtiment ne semble pas avoir été diminuée dans le nouveau projet. **La Commission demande de lever cet ambiguïté. En tout état de cause, elle ne peut qu'encourager la diminution du gabarit proposé précédemment.** Enfin, elle regrette qu'un photomontage n'ait pas été joint au dossier pour documenter la vue depuis la place des Martyrs sur les nouveaux immeubles (comme c'était le cas dans dossier précédent). **Ce document devrait être fourni pour juger in fine de l'impact de ces immeubles, dans leur version modifiée, sur la place classée.**

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à :

- A.A.T.L. – D.M.S. : Mme S. Valcke (+ par mail Mmes S. Valcke, M. Muret, L. Leirens, N. de Saeger, MM. Th. Wauters, H. Lelièvre) ;
- A.A.T.L. – D.U. : Mme B. Annegarn ;
- M. G. Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme et du Patrimoine (par mail) ;
- M. Th. Van Ro, secrétaire de la Commission de concertation (par mail).