

Ville de Bruxelles
M. G. Michiels, Directeur
Département Urbanisme
Plan et autorisations
Centre administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

V/Réf : P1023/2014
N/Réf. : GM/BXL-2.2212/s.569
Annexe : 1dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES Place du Nouveau Marché aux Grains, 35 / Rue Dansaert 78,
Demande de permis d'urbanisme modificatif. Avis de la CRMS.
Dossier traité par M.DESREUMAUX.

En réponse à votre lettre du 8 avril 2015, reçue le 10 avril, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 22 avril 2015 concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur le réaménagement et la réunification de deux commerces pour en faire un seul grand espace commercial. Les biens concernés sont :

- place du Nouveau Marché aux Grains, 36 : un petit immeuble Art Déco de 1932, conçu par l'architecte J. Van der Linden. Ce bien est également situé dans la zone de protection de l'ensemble classé formé par les maisons du XVIII^e siècle bordant la place du Nouveau Marché aux Grains;
- rue A. Dansaert, 78 : une maison néoclassique abritant au rez-de-chaussée un restaurant avec une devanture d'inspiration Art Déco, comprise dans la zone de protection de l'immeuble classé au n° 75-79 de la rue Dansaer.

Le projet

La demande vise à réunir les deux commerces existants situés au rez-de-chaussée (un établissement horeca dans la rue Antoine Dansaert et un magasin de vêtements du côté de la place du Nouveau Marché aux Grains) en vue d'y implanter un vaste commerce. Celui-ci occuperait la totalité de la superficie des deux parcelles, y compris les anciennes cours (aujourd'hui marquées par des verrières) ainsi que l'ensemble du bâtiment arrière, qui accueilleraient les locaux pour le personnel ainsi que les installations techniques au 1^e étage .

Les étages des immeubles à rue, déjà occupés par du logement, ne sont pas concernés par le projet et maintiennent leur accès indépendants.

Les principales interventions prévues par le projet sont :

- le remplacement « à l'identique » de la devanture Art Déco du côté de la rue Dansaert et le placement de nouveaux châssis en aluminium dans les vitrines de l'immeuble donnant sur la place du Nouveau Marché aux Grains;

- le réaménagement complet des rez-de-chaussée des immeubles concernés, y compris la suppression partielle du mur de la façade du bâtiment en intérieur de l'îlot (création de grandes baies). L'aménagement de pentes pour assurer l'accessibilité aux PMR et la création d'une nouvelle circulation verticale entre le rez-de-chaussée et les caves du n°36 de la place du Nouveau Marché aux Grains.
- le réaménagement des caves qui seraient occupées comme lieu de stockage.
- L'obturation des verrières existantes (couvrant les anciennes cours);
- Le remplacement des châssis du 1^e étage du bâtiment arrière par des grilles de ventilation

Avis de la CRMS

La CRMS n'est pas favorable au projet qui, pour plusieurs raisons, ne constituerait pas une amélioration de la situation existante :

- De manière générale, la CRMS n'encourage pas l'unification de parcelles et de commerces indépendants car ces opérations vont souvent dans le sens d'une moins grande flexibilité dans l'utilisation du bâti et du parcellaire existants. En outre, dans ce cas précis, la présence de petits commerces spécialisés, misant sur un marché « alternatif » de haute qualité, constitue aujourd'hui un des principaux atouts de la rue Antoine Dansaert. Il serait regrettable de perdre ce caractère en favorisant l'installation de grands espaces commerciaux (de type chaîne internationale, par ex.).

- **la CRMS s'oppose au remplacement de la devanture existante au n°78 de la rue Dansaert** qui présente un intérêt sur le plan patrimonial et qui a beaucoup de caractère (p.ex. au niveau de la travée d'entrée avec la porte Art Déco et ses reliefs qui est assortie à la porte d'entrée vers les étages). Elle semble, par ailleurs, être en bon état de conservation. Le remplacement prévu par le projet ne constituerait pas une « copie à l'identique » à proprement parler : les châssis à guillotine, très typique de ce type de devanture, seraient remplacés par des grandes vitrines sans allèges. En outre, les profils et détails existants, qui donnent à la devanture existante toute sa finesse, risquent d'être banalisés ou de disparaître dans une copie.

Pour ce qui concerne la nouvelle vitrine en aluminium du Nouveau Marché aux Grains, la CRMS craint que celle-ci ne soit pas aussi cohérente par rapport à l'architecture Art Déco dans laquelle elle s'inscrit que la vitrine existante. Les profils des nouveaux châssis en aluminium risquent d'être peu élégants. La CRMS demande par ailleurs de conserver la porte centrale qui fait partie de l'ensemble Art Déco.

- En ce qui concerne les aménagements intérieurs, la CRMS **déplore que l'intérieur des immeubles existants n'aient pas été documentés davantage dans le dossier**, notamment celui de l'ancien établissement horeca de la rue Dansaert. Elle estime cela indispensable pour pouvoir juger en détail de la qualité et l'intérêt éventuel de ces espaces. En tout état de cause, les espaces commerciaux existants, qui ne semblent pas dénués d'intérêt, risquent d'être banalisés/standardisés par le projet, ce qui serait très regrettable.

- **L'obturation des verrières ne peut être acceptée** : ces dispositifs assurent l'éclairage naturel de l'intérieur de l'îlot et permettent de comprendre la configuration d'origine, à savoir des bâtiments à rue séparés par des cours intérieurs du bâtiment arrière. Leur obturation conduirait à une perte de qualité de l'intérieur de l'îlot et constituerait un premier pas vers une densification contraire au bon aménagement des lieux. La CRMS demande, dès lors, de laisser les verrières dégagées et de les mettre en valeur afin de maintenir l'éclairage naturel et la perception de l'espace et des façades arrières.

- la CRMS décourage la suppression des « colonnes » et pans de mur de la façade du bâtiment arrière qui effacerait la lisibilité de ce bâtiment et la lecture de la configuration du parcellaire. Les

baies déjà existantes dans cette façade sont suffisantes pour assurer une bonne connexion entre les différents espaces intérieurs.

- Le remplacement des fenêtres du premier étage en intérieur d'îlot par des grilles de ventilation n'est pas acceptable car cette intervention conduirait à un environnement de moindre qualité pour les logements en vis-à-vis et risque de créer une gêne sonore. La CRMS demande de revoir cette partie du projet et de localiser les groupes de refroidissement ailleurs pour ne pas hypothéquer les logements et pour valoriser cet étage .

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M. –M. ROGGEMANS
Présidente

c.c. - B.D.U. – D.M.S. (S. Valcke) ;
- B.D.U. - D.U. (N. Annegarn);
- M. G. Coomans de Brachène (par mail) ;
- M. Th. Van Ro (par mail).