

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
Monsieur G. MICHIELS, Directeur
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
B - 1000 BRUXELLES

V/Réf : V291/2015
N/Réf. : GM/2.2512/s.575
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue de la Vierge Noire, 2-4 – Rue Melsens, 26-28. Transformation avec extension d'un ensemble d'immeubles, affectation en hôtel et restaurant, réunion de deux commerces. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.
(Dossier traité par M. Desreumaux)

En réponse à votre lettre du 07/08/2015, en référence, reçue le 08/08/2015, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 09/09/2015.

La demande porte sur la transformation d'un ensemble d'immeubles situés dans la zone de protection de la Centrale électrique de la place Saint-Catherine. Les deux immeubles concernés par le projet sont repris à l'inventaire du patrimoine monumental du Pentagone. Il s'agit, dans la rue Melsens, d'un immeuble faisant partie d'un ensemble de deux immeubles de rapport jumelés de style éclectique, construits en 1889 par l'architecte E. Van Humbeeck. L'immeuble à l'angle de la rue de la Vierge Noire et de la rue Sainte-Catherine abritait les anciens grands magasins « A la Vierge Noire », construits en 1888, en style éclectique également. Les immeubles présentent un intérêt intrinsèque sur le plan patrimonial et constituent des exemples représentatifs du patrimoine éclectique de la fin du XIXe siècle du centre-ville. L'immeuble d'angle joue, par ailleurs, un rôle urbanistique important et est visible depuis plusieurs perspectives significatives.

Le projet prévoit la transformation et l'extension de l'immeuble d'angle pour y aménager, aux étages, un restaurant (1^e étage) ainsi qu'un hôtel de 46 chambres. Il prévoit, en outre, de réunir le rez-de-chaussée commercial de cet immeuble avec celui de la rue Melsens 26-28, pour étendre considérablement le commerce de denrées alimentaires chinoises existant.

Les principales interventions prévues sont :

En façades et toitures :

- le remplacement de l'ensemble des châssis de l'immeuble d'angle avec la modification des baies de fenêtres de l'entresol. Les devantures du rez-de-chaussée et les châssis du 1^e étage seraient réalisées en aluminium thermolaqué de teinte bleue. Les châssis des étages seraient réalisés en bois, peints en bleu également.
- le surhaussement des garde-corps des 2^e et 3^e étages;
- l'ajout de vélux en toiture

A l'intérieur :

- la création de deux nouveaux noyaux de circulation verticale;
- la construction de plusieurs extensions contre les façades arrière;

- la création d'une nouvelle cave entre les deux parcelles, pour relier les caves de l'immeuble d'angle à celles de la rue Melsens 26-28;
- le réaménagement complet des étages de l'immeuble d'angle pour l'aménagement des chambres d'hôtel.

Avis de la CRMS

Pour différentes raisons, **la CRMS ne souscrit pas au projet qui ne constituerait pas une amélioration de la situation existante, notamment en ce qui concerne le traitement des façades et l'occupation de l'intérieur de l'îlot.** La CRMS constate, en outre, que les plans sont très sommaires (notamment ceux de la situation existante qui ne précisent pas l'identification des matériaux). Les intérieurs ne sont pas documentés (aucune photographie n'a été jointe au dossier) et la demande ne comprend pas non plus de note explicative ni de proposition PEB.

La CRMS motive son avis défavorable comme suit :

- Façades et toitures :

La CRMS ne souscrit pas à la modification des baies de l'entresol de l'immeuble d'angle. Le projet propose, en effet, de supprimer les châssis existants à trois divisions et d'équiper les baies d'une allège ainsi que de châssis en aluminium sans divisions. **Cette intervention est inacceptable sur le plan patrimonial : elle donnerait à l'étage entresolé un aspect incongru** en intervenant sur les proportions de la partie pleine entre les baies du rez-de-chaussée ainsi que celles de l'entresol et en modifiant le rythme résultant de la division en trois parties des châssis existants.

La CRMS demande de respecter les dimensions et proportions des baies de l'entresol et de documenter davantage la situation existante et celle d'origine. Si les châssis sont encore ceux d'origine, il convient de les conserver/restaurer dans la mesure du possible. Du côté de la rue de la Vierge Noire, il conviendrait, en outre, de supprimer le panneau opaque qui masque la partie centrale des châssis (à remplacer par une vitre). Si un remplacement des châssis s'imposait, il conviendrait de respecter la situation d'origine et de prévoir des châssis en bois de typologie traditionnelle (profils fins).

En ce qui concerne les devantures du rez-de-chaussée de l'immeuble d'angle, la CRMS déplore que le projet ne prévoie pas d'améliorer la situation existante qui est peu valorisante. On se limite, en effet, à remplacer les châssis par des nouveaux châssis en aluminium peu qualitatifs. **La CRMS estime qu'on devrait miser sur une requalification des devantures** en les équipant de châssis de qualité qui s'intègrent dans l'architecture éclectique de l'immeuble. Ceci est d'autant plus important que l'immeuble occupe une position stratégique et très en vue sur l'angle. Pour ce point aussi, une petite recherche historique pourrait donner des références qualitatives.

En ce qui concerne les étages, la CRMS s'interroge sur **l'état de conservation des châssis existants dont au moins plusieurs semblent être d'origine** (cf. les châssis des orielles de la travée d'angle, les châssis des lucarnes, etc.). La CRMS encourage **la conservation/restauration** des châssis anciens plutôt que leur remplacement. En effet, ces menuiseries anciennes pourraient difficilement être reproduites aujourd'hui avec les mêmes qualités esthétiques et matérielles. Une attention particulière devrait être portée à la **conservation des très belles menuiseries (dont la loggia du 3^e étage) de la travée d'angle.**

La performance énergétique et acoustique des châssis anciens pourrait éventuellement être augmentée en améliorant leur étanchéité et en y intégrant, par exemple, un vitrage plus performant. La pose de contre-châssis à l'intérieur est peut-être aussi envisageable.

La CRMS s'interroge sur la couleur « bleue » qui est indiquée sur l'élévation projetée de l'immeuble d'angle: s'agit-il de la même teinte que celle qui existe (bleu « électrique »)? Si c'était le cas, la CRMS n'y souscrirait pas. Elle demande **d'opter pour une teinte plus sobre et adaptée à l'architecture éclectique du bâtiment.**

La Commission s'oppose au surhaussement des garde-corps en fer-forgé par des éléments imitant ceux d'origine, visuellement très lourds et insatisfaisants. Si un surhaussement s'imposait, il conviendrait de prévoir des **dispositifs sobres et discrets** (par ex. de simples barres horizontales).

Les nouvelles devantures du côté de la rue Melsens seraient réalisées en aluminium (gris foncé). Ni le matériau, ni la composition de ces nouvelles devantures ne s'intégreraient de manière adéquate dans la façade éclectique. Tout comme pour l'immeuble d'angle, **un effort devrait être effectué pour améliorer la qualité des nouvelles vitrines (éventuellement sur base d'une recherche historique) pour réaliser des devantures de qualité** s'inscrivant mieux dans la façade éclectique (profils fins et élégants, matériaux de qualité, allège en dur, etc.).

- Intérieur de l'îlot

La CRMS constate que le projet conduirait à **une sur-densification très importante de l'intérieur de l'îlot** qui est déjà particulièrement dense aujourd'hui. Que ce soit la construction d'une nouvelle cave pour relier les caves des deux immeubles concernés, l'ajout d'annexes en façade arrière ou encore la construction de l'entièreté des parcelles au niveau du rez-de-chaussée (pour ce dernier point, le projet confirme de la situation existante.), toutes ces opérations iraient dans le sens contraire d'une amélioration de la qualité de l'intérieur de l'îlot et du bon aménagement des lieux. Dans ce cadre, il est particulièrement regrettable qu'on n'ait pas mis pas sur la création d'une cour ou un jardin intérieurs, ce qui aurait contribué à la qualité du projet ainsi qu'à celle de l'intérieur de l'îlot. Le projet nécessiterait, par ailleurs, plusieurs dérogations au RRU, ce à quoi la Commission ne peut pas souscrire.

La CRMS décourage **le principe de relier les parcelles pour créer une grande surface commerciale aussi importante** : ce type d'opération aura pour conséquence une moins grande flexibilité dans l'utilisation du bâti et du parcellaire existants. Récemment, la CRMS a encore fermement découragées ce principe dans un cas semblable, à savoir la demande de relier les magasins de la place du Nouveau Marché aux Grains, 35 à ceux de la rue Antoine Dansaert 78. Ce projet a entre-temps été refusé par la Ville de Bruxelles.

- Intérieurs

Enfin, la CRMS ne peut accepter qu'on introduise une demande de permis pour réaliser un projet concernant l'aménagement d'un rez-de-chaussée sans donner d'indications sur l'affectation des étages. C'est le cas, dans la présente demande, pour la rue Melsens 26-28. **En aucun cas, l'aménagement du rez-de-chaussée ne pourra hypothéquer la bonne utilisation des étages et leur affectation adéquate.**

Enfin, la CRMS déplore que les intérieurs existants des immeubles, et notamment des étages de l'immeuble d'angle, n'aient pas été davantage documentés dans le dossier. Dans ce cadre, **elle s'interroge, par exemple, sur la qualité des cages d'escaliers existantes qui sont toutes vouées à la démolition.**

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
- 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).