

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
A l'att.de M. G. MICHIELS
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6

B - 1000 BRUXELLES

V/Réf : F966/2014
N/Réf. : GM/BXL-2.2400/s.579
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Fripiers, 1 / Rue du Marché aux Herbes.
Transformation lourde d'un immeuble. Avis de la CRMS.
(Dossier traité par Mme M. Desreumaux)

En réponse à votre lettre du 28/10/2015 sous référence, réceptionnée le 28/10/2015, nous vous communiquons **les remarques** émises par notre Assemblée en sa séance du 18/11/2015, concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la rénovation et le réaménagement de deux maisons néoclassiques situées dans le périmètre de protection de plusieurs biens classés (ex : n°s 5-7, rue de Tabora ; ensemble formé par les n°s 1-5 rue du Marché aux Herbes, n°s 1-5 et n°s 9-17, Petite rue au Beurre, n°s 2-16, rue de Tabora, etc.). Elles sont également reprises dans le périmètre UNESCO (RCUZ) autour de la Grand-Place inscrite sur la liste du patrimoine mondial et en ZICHEE au PRAS.

Les deux maisons d'origine ont été unifiées à une date indéterminée (ouverture de baies dans le mur mitoyen à chaque niveau). Selon l'Inventaire du Patrimoine immobilier du Pentagone, il s'agit de maisons comportant un noyau ancien, transformées au milieu du XIXe siècle, au moment où la rue des Fripiers est élargie (lors du percement de la rue du Midi) afin de réaliser la première jonction viaire (cheminement piéton continu) entre la gare du Nord (1841) et la gare des Bogards établie près de la future place Rouppe. C'est dans le cadre de l'élargissement du côté pair de la rue des Fripiers que plusieurs maisons du côté impair sont transformées entre 1861 et 1864 pour revêtir l'aspect plus « moderne » de maisons néoclassiques. Le n°1, avec ses « baies cintrées entourées d'une plate-bande à l'étage » est spécialement cité dans l'Inventaire du Patrimoine immobilier. La rue des Fripiers et son croisement avec la rue Marché aux Herbes sont également signalés dans l'étude réalisée par Monsieur Ch. Loir sur la Ville néoclassique à la demande de la CRMS. Sur le plan de la morphologie urbaine et du point de vue de l'écriture architecturale, les deux maisons comportent toutes les caractéristiques du système néoclassique, à commencer par l'angle coupé si caractéristique de cette première jonction viaire. Par conséquent, ces deux maisons présentent un caractère remarquable du point de vue architectural et urbanistique car elles occupent un site important dans la ville.

Pour mémoire, en sa séance du 23/4/2015, la CRMS avait émis un avis défavorable sur une première version du projet qui concernait la transformation lourde (opération de façadisme avec augmentation de volume en toiture) de deux maisons mitoyennes situées à l'angle de la rue des Fripiers avec la rue du Marché aux Herbes, afin d'y aménager un commerce sur 4 niveaux (du rez-de-chaussée au 2e étage + la cave) et un logement en duplex aux 3e et 4e étages.

Aujourd'hui, la CRMS est interrogée sur une nouvelle mouture du projet. Celui-ci prévoit le même programme, à savoir un commerce sur 4 niveaux (caves, rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages) et un logement duplex aux derniers niveaux. Le présent projet confirme également le remplacement complet de la toiture (avec un léger surhaussement du côté de la maison mitoyenne de gauche (rue des Fripiers, 3).

Les autres interventions structurelles ainsi que la rénovation des façades ont cependant été revues sur plusieurs points :

- les planchers existants ne seront plus systématiquement remplacés par des dalles en béton. Cette proposition a été limitée au 1^{ère} étage (ainsi qu'au rez-de-chaussée ?). Aux autres étages, on propose de conserver les planchers en bois ou de les remplacer par des nouveaux planchers en bois tout en respectant les niveaux existants ;
- les châssis des étages ne seront plus remplacés par des châssis en PVC, mais par des modèles en bois, peints en blanc. Au rez-de-chaussée, les vitrines seraient toutefois équipées de châssis en aluminium (tente gris anthracite).

De manière générale, la CRMS constate que le projet a évolué de manière positive sur plusieurs points, notamment en ce qui concerne les interventions structurelles. Elle continue, cependant, à émettre des remarques quant à d'autres aspects du projet :

- Malgré la demande antérieure de la CRMS, le dossier ne documente très peu le bâti existant. Or, les deux maisons concernées font partie du bâti le plus ancien de Bruxelles situé dans le périmètre UNESCO. Même si elles ont été transformées dans les années 1950, elles constituent un exemple relativement bien préservé de la transformation de la ville à l'époque néoclassique et présentent, en elles-mêmes, un intérêt urbanistique et architectural intrinsèque notamment pour l'écriture architecturale élégante du n°1 et pour l'angle coupé avec la rue Marché aux Herbes. Par conséquent, la CRMS estime qu'elles méritent d'être documentées davantage (étude historique de l'évolution du bâti).

- Du point de vue de l'affectation, la CRMS continue à déplorer le programme et notamment l'occupation commerciale de 4 niveaux de la maison. Même s'il s'agissait d'une situation de droit, la CRMS estime qu'il y a lieu de **renforcer l'affectation logement aux étages**. Considérant les efforts constitués pour créer un accès séparés aux étages, il conviendrait de ne pas se limiter à un seul logement aux 2 derniers niveaux, mais d'étendre cette fonction aux autres étages (au minimum à partir du 2^e étage).

- Le réaménagement du rez-de-chaussée et le remplacement des vitrines existantes constituent un point positif du projet, car la situation existante est très peu qualitative. Or, le traitement du rez-de-chaussée commercial reste peu convainquant (parement en pierre bleue, vitrines sans allèges équipés de châssis en aluminium). La Commission estime que **le dessin et le détail architectural du rez-de-chaussée méritent d'être davantage étudiés** tout en se rapprochant au maximum des recommandations du RCUZ « Grand-Place Unesco (par ex. en ajoutant des allèges en dur) et en utilisant des matériaux nobles et durables qui s'inscrivent davantage dans l'architecture néoclassique. Dans ce cadre, on pourrait aussi s'inspirer des nombreux dispositifs similaires qui existent toujours dans les environs (par exemple : angle rues des Fripiers/Grétry ; angle rues de la Fourche/de l'Ecuyer; rues des Bouchers/des Dominicains ; Petite rue des Bouchers/rue des Bouchers; rue

Charles Buis, rue des Brasseurs ; ...) ou dans la rue de Terre-Neuve ou des dispositifs originaux existent encore (angle rues de Terre-Neuve et Philippe de Champagne).

Le placement d'enseignes et de tentes solaires devrait également respecter les prescriptions en vigueur.

- Le fait d'avoir abandonné le placement de châssis en PVC aux étages est positif. Malheureusement, le présent projet ne prend toujours pas en compte la possibilité de restaurer les châssis anciens. Il conviendrait, dès lors, de mieux documenter les châssis existants et de vérifier si leur conservation/restauration serait possible tout en améliorant leur performance énergétique.

En tout état de cause, si le placement de nouveaux châssis en bois était admis, ceux-ci devraient se rapprocher au maximum des modèles néoclassiques (divisions, profils, etc.). Dans ce cadre, la CRMS remarque que le dessin des baies et des châssis ne correspond pas à la situation existante : l'introduction d'une imposte cintrée (dans les baies existantes à arcs surbaissés) serait incongrue dans ces façades néoclassiques et doit absolument être revu.

On veillera également à utiliser un vitrage qui ne met pas en péril la bonne hygiène du bâtiment (la valeur U des châssis doit être supérieure à celle des murs de façades).

- Le projet prévoit toujours la démolition/reconstruction avec augmentation de volume de la toiture du n°1 rue des Fripiers. La CRMS avait déjà découragé cette intervention. Les toitures et charpentes existantes devraient être documentées davantage afin d'évaluer plus précisément leur intérêt patrimonial. Si cet intérêt était confirmé, on privilégierait la conservation/restauration des toitures existantes à un remplacement intégral.

- Comme signalé ci-dessus le projet a bien évolué pour ce qui concerne l'intervention sur les planchers : excepté le 1^{er} étage (et le rez-de-chaussée ? - les plans devraient être précisés sur ce point), des planchers en bois sont prévus aux étages. Etant donné que la coupe CC mentionne que la nouvelle dalle en béton du 1^{er} étage est « souhaitée » la CRMS en déduit que cette intervention n'est pas indispensable. Elle préconise, dès lors, de respecter le système constructif traditionnel (planchers en bois) à tous les niveaux.

Veillez 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. ;
- Monsieur G. Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme.