

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
A l'att.de G. MICHIELS
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : F561/2016
N/Réf. : JMB/BXL-2.2555/s.596
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Petite rue des Bouchers, 18-24.
Transformation avec extension d'un ensemble de 4 bâtiments, réaffectation en un hôtel de 22
chambres avec maintien d'un restaurant au rez-de-chaussée.
(Dossier traité par : Mme Magali Desreumaux)

En réponse à votre lettre du 22/11 sous référence, réceptionnée le 23/11/2016, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 30/11/2016, concernant l'objet susmentionné.

Description du bien

La demande concerne un ensemble de quatre maisons mitoyennes qui ont été regroupées, suite à un incendie, à l'occasion d'un permis en 1993 (réf. 58/93 daté du 20/08/1993) pour y installer un restaurant au rez-de-chaussée et des bureaux aux étages. Ces travaux avaient occasionné des lourdes transformations structurelles (structure de poutres-colonnes en béton au rez-de chaussée et au premier étage avec dalle béton au plancher du premier étage) et le percement des mitoyens à plusieurs endroits. A cette occasion, les intérieurs d'ilot des différentes parcelles ont été entièrement bâtis.

La situation actuelle présente

- au sous-sol : un niveau de caves ;
- au rez-de-chaussée : un restaurant avec cuisine ;
- au premier étage : une salle de banquet (non utilisée), des sanitaires et une cuisine (non utilisée) ;
- au deuxième étage : des bureaux administratifs liés au restaurant (non utilisés) ;
- des combles non aménagés.

Les étages supérieurs ne sont donc actuellement que très peu utilisés et laissés en l'état, sans entretien particulier.

Les quatre maisons sont situés dans la zone de protection Unesco de la Grand place ainsi que dans les zones de protection de la rue des Bouchers, 7-9 et de la rue des Dominicains, 8-10. Les n° 18 et 24 sont repris à l'Inventaire du Patrimoine architectural du Pentagone.

Le projet

Il est proposé de démolir les constructions en intérieur d'ilot, à l'arrière des parcelles afin de recréer un espace de cour et jardin au niveau du rez-de-chaussée ainsi qu'une nouvelle façade arrière. La cour du n° 24 recevrait un patio couvert comprenant la circulation verticale.

Le niveau des caves serait abaissé de 35 à 55 cm pour y installer de nouvelles cuisines. Le rez-de-chaussée serait transformé en espace de réception, salle de restaurant et quatre chambres. Les étages, du premier au 3^{ème} étage, accueilleraient respectivement 8, 6 et 4 chambres. Les divisions mitoyennes seraient maintenues. Le projet prévoit la rénovation des façades à rue avec un ragréage de l'enduit existant et de nouvelles peintures blanches dont la nuance de teinte différerait légèrement d'une maison à l'autre afin de distinguer les trois unités enduites (n° 18, 20, 22). La façade en brique du n° 24 serait également restaurée. Les châssis de la façade à rue seraient remplacés par de nouveaux châssis en bois double vitrage peints en gris. Les devantures des n° 18, 20, 22 seraient entièrement refaites et uniformisées avec les nouveaux châssis. La devanture du n° 24 resterait dans son état actuel. La nouvelle façade arrière serait entièrement refaite, avec un enduit sur isolant de teinte blanche, des châssis en aluminium de teinte gris et des garde-corps en vitrage feuilleté clair. La séparation parcellaire disparaîtrait pour faire place à une façade uniforme. Trois nouveaux volumes bardés de zinc de teinte gris foncé seraient installés en toiture, en retrait par rapport à la rue.

Avis de la CRMS

La CRMS défend le principe d'une approche cohérente respectueuse du patrimoine, du gabarit et du parcellaire dans la zone de protection Unesco autour de la Grand Place. De manière générale, elle estime que le projet est trop ambitieux. Il ne tient pas suffisamment compte des caractéristiques historiques et intrinsèques des biens concernés et banalise, en uniformisant les façades avant et arrières, la lecture des n° 18, 20 et 22. La CRMS encourage à réétudier le projet au départ d'une étude historique des biens, e.a. pour ce qui concerne l'évolution des façades, châssis et devantures, enduits et couleurs (étude chromatique des châssis). La CRMS demande aussi que le projet respecte davantage la distinction parcellaire.

Pour ce qui concerne les surhausses, il convient de vérifier au préalable l'intérêt éventuel des charpentes. S'il est vrai que certaines toitures des maisons ont déjà été modifiées, la CRMS s'interroge sur l'impact des nouveaux volumes tant au niveau de la densité de l'îlot sacré que sur la configuration des toits. La CRMS estime qu'une réflexion sur la gestion des toits de la zone Unesco devrait avoir lieu surtout que de futurs projets appelleront le grand public à profiter de la vue des toits de Bruxelles. La CRMS se met à la disposition de la Ville pour y réfléchir.

Pour ce qui concerne l'intervention dans les caves, la CRMS émet un avis défavorable en l'absence d'une motivation suffisante et d'une étude de stabilité qui prouve que cette opération est sans risque structurel pour les biens. Pour les tentes solaires, la CRMS demande qu'elles soient conformes aux prescriptions de la Ville.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : B.D.U. – D.M.S. : Mme Valcke ; B.D.U. – D.U. : M. Fr. Timmermans
M. G. Coomans de Brachène (par mail) ; M. Th. Van Ro (par mail)