

**Ville de Bruxelles**  
**Département de l'Urbanisme**  
**Monsieur Guillaume MICHIELS**  
**Directeur**  
Boulevard Anspach, 6  
**B – 1000 BRUXELLES**

V/Réf. : F1126/2016 (corr. Mme O. Bouchenak)  
N/Réf. : AA/KD/BXL22290\_621  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Objet : BRUXELLES. Rue du Fossé aux Loups, 34-36 / rue d'Argent, 4.**  
**Transformation et extension des 3 immeubles principaux et de 2 annexes en intérieur d'îlot**  
**afin d'y aménager 14 logements, 3 commerces et des bureaux.**  
**Demande de permis d'urbanisme. (permis modificatif).**

#### **Remarques de la CRMS**

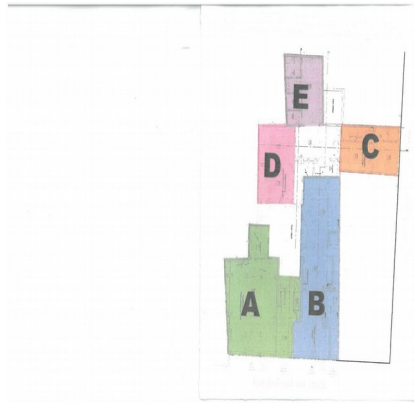
En réponse à votre courrier du 19 avril 2018, reçu le 20 avril 2018, nous vous communiquons **les remarques** émises par notre Assemblée en sa séance du 9 mai 2018.

Les biens sis 34 et 36, rue Fossé aux Loups et 4, rue d'Argent sont inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural du pentagone. Ils sont compris dans la zone de protection de l'immeuble classé sis 32, rue Fossé aux Loups (anciennement « Crédit du Nord Belge »).

Le 34 rue du Fossé aux Loups (A) est un ancien et majestueux hôtel de maître de style néoclassique (arch. J. Seghers, 1847). Sa façade à rue se distingue par un portail cintré sur la droite, un parement de pierre bleue à bossages au rez-de-chaussée, l'encadrement mouluré des fenêtres aux étages et un imposant balcon de pierre au 1<sup>er</sup> étage. La devanture commerciale a été aménagée dans les années 30. Le 36 rue Fossé aux Loups (B) est une maison de maître néoclassique du 2<sup>ème</sup> quart du XIXe siècle. Sa façade est caractéristique du néoclassicisme ornementé. La maison avant est prolongée en intérieur d'îlot par une aile secondaire.

En 2012, une visite organisée des bâtiments A et B par la Ville en présence du maître d'ouvrage et de la CRMS a permis de mettre en évidence la présence de décors exceptionnels, comme le hall d'entrée et la cage d'escalier du bâtiment A, ainsi que les salons en enfilade aux étages des bâtiments A et B.

En fond de parcelle, on trouve également deux annexes (D et E) dont l'une serait un ancien atelier de dentellerie avec une belle façade à arcades (D) donnant sur la cour intérieure. Les étages s'articulent autour d'un puits de lumière éclairé par une verrière et entouré de galeries avec garde-corps en bois. Le n°4 rue d'Argent (C) est également une maison de maître néoclassique du XIXe, malheureusement très endommagée.



Situation des bâtiments sur la parcelle : A : Rue du Fossé aux Loups, 34 ; B : Rue du Fossé aux Loups, 36 ; C : Rue d'Argent, 4 ; D : Bâtiment d'intérieur d'îlot (entrepôt) ; E : Bâtiment d'intérieur d'îlot (entrepôt).



Vestibule d'entrée A



Plafonds étages A et B



Bâtiment D



Intérieur D

### Rétroactes

Le dossier fait état d'un permis d'urbanisme délivré en 2011 mais non mis en œuvre. La CRMS n'a pas été consultée sur ce projet. Suite au dépassement du délai d'exécution, le demandeur a introduit une nouvelle demande tout en intégrant des transformations sur l'ensemble des bâtiments par rapport au permis initial. La CRMS rappelle que la Ville avait, déjà en 2009 dans le cadre de l'accompagnement du premier permis, envisagé la possibilité de classer l'immeuble.

### Projet

La présente demande vise la transformation de l'ensemble des bâtiments (à rue et arrière), en vue d'y aménager 14 logements (13 dans le projet initial), 3 commerces et des bureaux. Les surélévations projetées concernent les bâtiments B (aile secondaire Fossé aux Loups 36), C (Argent 4) et E (entrepôt

en intérieur d'îlot). La surélévation prévue à l'arrière du bâtiment B consisterait en une reconstruction/surélévation en ossature bois avec isolant et crépi blanc. En intérieur d'îlot, les façades surélevées seraient construites en retrait pour aménager des terrasses privatives. La surélévation de la maison de la rue d'Argent s'effectuerait de la même manière. L'escalier du bâtiment B serait démoli/reconstruit pour permettre l'installation d'un ascenseur distribuant les étages (arrière et avant) et l'accès au bureau du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A. Les cages d'escaliers des immeubles C et E seraient construites en superposition des escaliers existants.

#### Remarques de la CRMS

Lors de sa visite en 2012, la Commission avait insisté sur le caractère remarquable de l'intérieur des immeubles mais également sur l'état de dégradation avancé des lieux, notamment à partir du 2<sup>ème</sup> étage. Les murs mis à nu ainsi que les manteaux de cheminées enlevés témoignaient d'un chantier à l'arrêt. **Qu'en est-il aujourd'hui ?**

La Commission rappelle qu'elle n'a pas eu connaissance du projet initial pour lequel un permis d'urbanisme a été octroyé. La présente demande fait donc l'objet d'une première analyse de sa part. Compte tenu de l'évolution du dossier (la première demande fut introduite en 2009), il semble évident que le complexe se dégrade et qu'une campagne de travaux s'impose dans les meilleurs délais mais il s'agit aussi de ne pas faire disparaître définitivement et irréversiblement certains éléments essentiels à la compréhension de cet ensemble patrimonial intéressant en centre-ville. **La CRMS demande la prise en compte de la valeur patrimoniale du bien.** Pour ce faire, **elle recommande, au préalable, la réalisation d'une étude historique afin de comprendre les phases de transformation et de mieux identifier les nombreux décors présents dans les bâtiments.** Les salons des étages (A et B) et l'ancien atelier arrière (D), notamment, témoignent d'anciennes occupations des lieux tout à fait intéressantes dans le contexte du centre-ville. Une telle étude permettrait de documenter l'occupation du site (francs-maçons, fabriques, ... ?), les périodes de construction et de transformations successives, l'évolution des circulations, etc. La présence des deux annexes en intérieur d'îlot atteste en tout état de cause d'une strate plus ancienne de la ville qui devrait être documentée **L'inventaire et le relevé des décors et l'identification des éléments patrimoniaux subsistants contribueraient à leur juste mise en valeur dans un projet de réaffectation/rénovation.**

Outre la prise en compte et la mise en valeur de ces éléments, **la CRMS demande de revoir le programme à la baisse eu égard à la densification trop élevée des parcelles concernées. Elle recommande de réduire le nombre de logements pour une plus grande qualité d'habitabilité en intérieur d'îlot et de tirer parti des volumes existants** (ex : abandon des terrasses privatives et dégagement de la cour, maintien de la façade de l'aile secondaire du bâtiment B, mise en valeur des puits de lumière et coursives des bâtiments D et E, etc.). **Elle recommande également l'usage de châssis en bois mieux adaptés au contexte patrimonial environnant (pas de PVC).**

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président f.f.

C.c. Mme Sibylle Valcke et Mme A. Degraeve (BUP-DMS) ; Mme Bénédicte Annegarn (BUP-DU) ;  
Cellule patrimoine historique de la Ville.