



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibault Jossart
Directeur

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2043-0575/03/2021-054PR (corr. DPC : A. Thiebault)
Réf. NOVA : 04/PFU/1773752 (corr. DU : G. Vandebrouck)
Réf. CRMS : AA/AH/BXL22768_675_PUN/VieuxMarchéGrains_8_12
Annexe : /

Bruxelles, le 29/06/2021

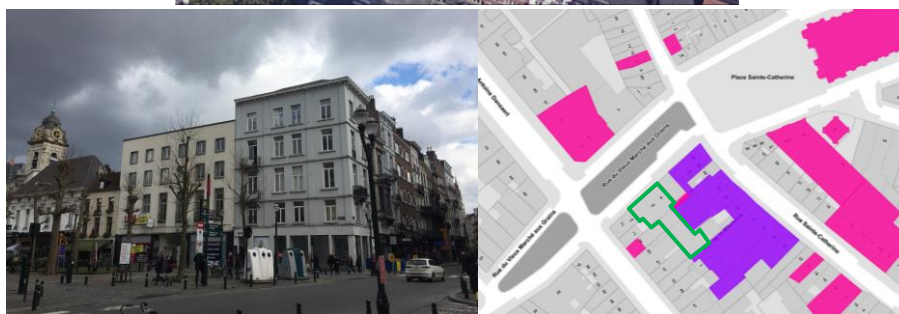
Objet : BRUXELLES. Rue du Vieux Marché aux Grains, 8-12 / rue de la Mâchoire. Demande de permis unique portant sur la reconversion et la transformation des immeubles en auberge de jeunesse et sur la mise en valeur des vestiges archéologiques intégrés aux biens.

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 2/06/2021, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* rendu par notre Assemblée en sa séance du 23/06/2021, concernant le dossier sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL



Organisation de la parcelle et état existant du bâtiment principal © Google Earth et Streetview,
contexte patrimonial de la parcelle © Brugis

La demande porte sur la reconversion et le changement d'affectation d'un ensemble de bâtiments jusqu'ici occupés par un centre médical : un immeuble R+3 implanté à front de la rue du Vieux Marché aux Grains, 8-12 (VMG), un ancien immeuble industriel donnant sur la rue de la Mâchoire (MCH) ainsi qu'une aile de liaison R+2, longeant un patio intérieur. Les trois volumes occupent l'entièreté d'une parcelle profonde, traversante.

Le bâtiment principal date, sous sa forme actuelle, des transformations réalisées dans les années 1980 et présente peu d'intérêt patrimonial intrinsèque sans toutefois dénoter dans son environnement. L'immeuble arrière, patrimonielement plus intéressant, a pris sa forme actuelle en 1922 pour être occupé par l'arrière-boutique et les frigos de la boucherie située 34, rue Sainte-Catherine.

L'immeuble VMG est protégé à hauteur de sa façade arrière et du bâtiment de liaison par arrêté du 26/09/2002, *classant comme monument la totalité des vestiges de la première enceinte situés rue Sainte Catherine, 40-42 et rue du Vieux Marché aux Grains 2-12*. L'aile de liaison et le bâtiment arrière sont *mitoyens aux maisons 26 à 42 rue Sainte Catherine, classées comme ensemble par arrêté du 19/07/2001*. L'immeuble arrière donne dans *l'impasse de la Mâchoire, appartenant à l'ensemble classé par ce même arrêté du 19/07/2001*. La parcelle est également comprise dans les *zones de protection des susdits biens classés ainsi que dans celle de l'immeuble GKF qui lui fait face, classé comme monument par arrêté du 26/03/1998*.

LE PROJET



Coupes renseignant les démolitions et les aménagements projetés ainsi que les plans du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, documents graphiques joints à la demande

La demande vise le changement d'affectation des bâtiments d'équipement d'intérêt public (maison médicale) en établissement hôtelier (auberge de jeunesse). Le programme prévoit 46 chambres (35 à l'avant et 11 à l'arrière, 208 lits au total) ainsi que des espaces communs aménagés en sous-sol et dans la partie arrière du rez-de-chaussée, dont la partie avant serait affectée en horeca (restaurant).

Le projet se fonde sur plusieurs études préalables : une évaluation patrimoniale et archéologique réalisée par la Cellule archéologie de la DPC (21/01/2021), une étude de stabilité, une notice historique au sujet de l'immeuble arrière ainsi qu'une note d'ensoleillement. Il prévoit les interventions suivantes :

- La démolition du bâtiment avant hormis les façades latérales et arrière, justifiée dans la demande par le caractère hybride de la structure existante, jugée inadaptée au programme;
- La reconstruction du volume VMG (structure composée de poutres, colonnes et hourdis), rehaussé de deux niveaux et pourvu en toiture d'un potager urbain équipé d'une serre (+ garde-corps, cabanon technique et sortie de la circulation verticale);
- La mise en valeur des vestiges de la première enceinte découverts en cave et des traces de murs anciens retrouvées à hauteur des mitoyens avec les maisons de la rue Sainte-Catherine;
- L'abaissement des caves avant et la création d'un passage souterrain entre les zones avant et arrière;
- Le réaménagement intérieur du bâtiment arrière (suppression de la circulation verticale), la transformation de sa façade et l'extension du dernier étage;
- La démolition des premier et deuxième étages du volume de liaison, remplacés par un ensemble de passerelles et d'escaliers donnant dans le patio central;
- L'isolation par l'extérieur des façades intérieures.

Le dossier est par ailleurs assorti d'un volet relatif aux aspects de durabilité : gestion des eaux et réutilisation des eaux de pluie, exploitation GREENKEY et éco-responsabilité, panneaux photovoltaïques en toiture du bâtiment MCH, création de toitures vertes et d'un espace vert dans l'impasse.

AVIS

La CRMS souscrit à la reconversion des immeubles concernés en auberge de jeunesse et approuve les grandes lignes des interventions proposées. Le projet permet de valoriser les vestiges archéologiques présents in situ et de donner une nouvelle vie au bâtiment industriel qui longe la rue de la Mâchoire tout en contribuant à la dynamique urbaine du quartier du Vieux Marché aux Grains. Cependant, l'intégration du projet dans un contexte sensible d'un point de vue patrimonial et urbanistique est complexe et délicate et, sur ce volet, le projet devrait encore être amélioré. ***Elle rend dès lors un avis (conforme) favorable sur la demande moyennant les conditions et les remarques formulées sur les aspects suivants.***

L'immeuble à front du Vieux Marché aux Grains



Plan en infographie de la façade principale joints à la demande, vue aérienne de la situation existante © Google Earth

Pour une intégration patrimoniale et urbanistique plus harmonieuse du volume principal au front bâti de la place du Vieux Marché aux Grains, la CRMS demande de limiter le gabarit du futur immeuble à quatre étages (R+4) de manière à préserver les perspectives sur cette enfilade depuis la place Sainte-Catherine et

à conserver les hauteurs dégressives du front bâti qui s'étend entre la rue Dansaert et la rue Sainte-Catherine. Ceci permet de garantir une meilleure transition entre l'immeuble d'angle de droite, appartenant au tissu du XIXe siècle, et la maison voisine de gauche qui s'intègre à la trame ancien Régime. L'objectif étant aussi de limiter l'impact du pignon de la future construction (et les vues sur les cabanons et dispositifs techniques) par rapport aux volumes assez bas des maisons voisines de gauche (R+2). La CRMS demande de respecter le RRU sur ce point.

Cette diminution de gabarit se justifie d'autant plus que l'on envisage l'utilisation de la toiture en niveau supplémentaire, ce qui peut apporter une plus-value au projet et au quartier par la création d'un espace agricole et par des vues spectaculaires offertes sur le centre historique. L'on restera néanmoins attentif au traitement et à la gestion de cette toiture terrasse pour éviter de rendre les installations trop invasives par rapport au quartier.

La Commission demande également de revoir l'expression de la façade projetée, dont la typologie et en particulier l'application systématique de balcons et de portes-fenêtres (pas imposés par le programme) dénotent avec les caractéristiques du bâti environnant, à prédominance néoclassique. Elle propose d'inverser les rapports de pleins et de vides pour rendre la façade plus discrète et mieux en phase avec le contexte. Dans ce même objectif, il faudrait renforcer la matérialité du rez-de-chaussée pour mieux asseoir le bâtiment et revoir le traitement vitré au profit d'un rythme plus soutenu qui distingue clairement les entrées des autres baies qui pourraient par exemple intégrer des allèges.

Vestiges archéologiques (avis conforme)



Indication des vestiges (présumés) de la première enceinte reportés sur les plans du projet © Urban.brussels

La CRMS rend un avis conforme favorable sur les aspects du projet liés aux vestiges archéologiques, pour autant que l'autorisation des travaux soit assortie d'une clause archéologique au sens de l'article 245 du CoBAT.

La présence de vestiges archéologiques est confirmée par la cellule archéologie de la DPC, qui assure le suivi du projet. Comme renseigné par l'*Evaluation patrimoniale et archéologique dans le cadre d'un projet urbanistique par la Direction archéologie d'Urban*, datée du 21/01/2021, des sondages ponctuels ont permis de découvrir des vestiges de la première enceinte (voir schémas ci-dessus) mais également des traces de maçonneries anciennes dont certaines remontent au XVI^e siècle et qui appartiennent aux mitoyens classés. La mise en œuvre de la clause archéologique devra permettre de poursuivre l'enregistrement archéologique et de systématiser les fouilles en cours de chantier. Etant donné qu'il est prévu d'intervenir sur les niveaux de caves, les fouilles se concentreront notamment sur les piles de l'enceinte ainsi que sur les traces de la levée de terres et du fossé associés, voire du niveau de circulation de la ville médiévale. De manière globale, la CRMS insiste sur les précautions à prendre pour garantir la bonne conservation des structures classées en cours de chantier.

La demande envisage de mettre en valeur les vestiges de l'enceinte et de les rendre visible dans les espaces souterrains. Elle laisse à cette fin la possibilité d'adapter et de modifier le projet en fonction des futures découvertes, ce qui est positif. Cependant, étant donné qu'il n'est pas impossible que des vestiges soient découverts à hauteur des niveaux hors-sol (voir le schéma ci-dessus) la Commission demande de prévoir la possibilité de protéger adéquatement et d'intégrer tous les vestiges archéologiques à l'architecture du bâtiment et s'il y a lieu, de les rendre visibles pour les visiteurs de l'auberge. Le cas échéant, cela impliquera de revoir le traitement de la façade arrière donnant sur le patio.

L'immeuble donnant sur la rue de la Mâchoire



Façade donnant sur la rue de la Mâchoire © Urban.brussels et relevés de la façade existante et projetée joints à la demande

La CRMS approuve les interventions sur le bâtiment arrière qu'elle estime respectueuses de l'immeuble et de la rue de la Mâchoire classée. Elle demande cependant d'apporter un soin particulier aux interventions en façade, et en particulier au ragréage des maçonneries nécessité par le réaligement des baies (respecter le jeu chromatique et réutiliser au maximum les matériaux récupérés lors des démontages).

Compte tenu de l'intérêt patrimonial de la façade et des constructions mitoyennes, il y aura lieu d'opter pour des châssis plus qualitatifs avec profils à l'ancienne et divisions en T, respectant le cintrage des baies. Le choix des menuiseries devra être adapté en ce sens (renoncer au châssis en aluminium avec faux cintrage

et aérateurs intégrés). Enfin, le nettoyage de la façade devra se faire selon un procédé non agressif après avoir fait l'objet d'essais préalables. Les maçonneries seront rejointoyées avec un mortier à la chaux. Quant à la nouvelle grille prévue au rez-de-chaussée, elle devra reprendre le dessin des grilles existantes ailleurs dans la rue de la Mâchoire.

De manière globale, les méthodes de restauration devront être élaborées en collaboration et avec approbation de la DPC et s'harmoniser à celles de la façade voisine, avec laquelle l'immeuble forme un ensemble cohérent (matériaux, cintrages, alignements, couleurs, ...)

En conclusion, la CRMS rend sur la demande un avis favorable sous conditions de:

- revoir le projet du bâtiment avant en termes de gabarit et d'écriture architecturale dans l'objectif d'une meilleure intégration au front bâti du Vieux Marché aux Grains,
- intégrer au permis la clause archéologique au sens de de l'article 245 du CoBAT,
- garantir la préservation des structures classées en cours de chantier,
- garder la possibilité d'adapter le projet en fonction de la bonne conservation et de la mise en valeur de tous les vestiges archéologiques découverts lors des travaux,
- pour l'immeuble arrière, procéder à une restauration qualitative de la façade à l'exemple de celle menée sur le bâtiment de droite et opter pour des menuiseries extérieures plus qualitatives, avec l'approbation préalable de la DPC.

Veillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. à : athiebault@urban.brussels ; gvandebrouck@urban.brussels ; jdoignies@urban.brussels ;
tjossart@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ;
urban_avis.advies@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ;
crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be ; aheylen@urban.brussels