

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur A. GOFFART, Directeur
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 04/PFU/182585
D.M.S. : PP 2043-0591/01/2007-193PR
PU Herbes 7 22-08-07
N/réf. : AVL/CC/BXL-1513/s. 421
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Marché aux Herbes, 7.
Réaménagement d'un rez-de-chaussée commercial.
Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS
(Dossier traité par S. De Bruycker à la DU et Ph. Piereuse à la DMS)

En réponse à votre demande du 27 septembre 2007, réceptionnée le 3 octobre, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée en sa séance du 17 octobre 2007, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne la maison « In de drie gezellen » (les trois compagnons) appartenant à l'ensemble classé formé par les n°7 à 11 de la rue Marché-aux-Herbes et protégée pour ses façades, cave, structure portante et toiture, y-compris la charpente. Le bâtiment est également situé dans la zone tampon entourant la Grand-Place, dans le cadre de son inscription au patrimoine mondial de l'Unesco.

La demande porte sur le réaménagement du rez-de-chaussée commercial de l'immeuble, sur l'avant projet duquel la Commission avait été interrogée par l'auteur de projet, pour avis de principe, au mois de mars 2007. Le projet a, dans l'intervalle, été réalisé sans autorisation dans sa quasi-totalité (les travaux illicites ont été sanctionnés par un constat d'infraction dressé par la DMS le 18 mai 2007, date à laquelle le chantier a été arrêté).

Si elle n'encourage pas la politique du fait accompli, la Commission constate, à l'examen du dossier de demande de permis unique, que les travaux réalisés en infraction ainsi que ceux restant à effectuer tiennent compte des principales remarques et recommandations qu'elle a formulées dans son avis de principe de mars 2007, concernant le maintien des éléments de devanture existants. Dans ces sens,

- les châssis existants en afzélia sont conservés (hormis les traverses horizontales avec mention « Bourgeois » qui seront enlevées) ;
- un nouveau dispositif d'entrée, composé d'un ouvrant unique et de deux panneaux fixes latéraux, en afzélia, partiellement vitrés, ont été installés suivant la même disposition que l'entrée existante.

La Commission souscrit à la régularisation de ces interventions de même qu'au décapage des allèges et aux différentes interventions prévues à la devanture commerciale (parements en pierre, enseigne, etc.). Elle demande néanmoins que les pierres prévues pour le parement de la vitrine et pour le sol de l'entrée soient correctement identifiées et dénommées dans le dossier (pierre noire ou pierre bleue de Belgique ? Pierre de Maseik ou de Masy ?).

Elle souscrit également aux différents aménagements intérieurs qui sont d'ordre mobilier et sans impact sur les qualités patrimoniales du bien.

Elle tient cependant à conditionner son avis conforme favorable par une réserve concernant le rétablissement d'un escalier vers les étages de l'immeuble classé, d'autant que la disposition des lieux semble propice à cette intervention et que le maître d'œuvre se déclare favorable à trouver une solution à l'occupation des étages.

Comme elle le mentionnait dans son avis préalable, la Commission soutient, en effet, dans le cadre de dossiers tels que celui-ci, la volonté de la Ville de Bruxelles de rétablir des logements aux étages des maisons du centre historique. La plupart de ces maisons ne sont en effet généralement occupées qu'au niveau de leur rez-de-chaussée par une activité commerciale, les étages faisant office de réserve ou étant simplement à l'abandon. Une occupation réelle des étages (logement, par exemple) est cependant seule garante, sur le moyen ou le long terme, du maintien de conditions favorables à la bonne conservation de ces niveaux et à leur bon entretien, ce qui est primordial pour un bien classé. C'est pourquoi la CRMS, au même titre que la ville, est réellement soucieuse de maintenir ou rétablir les conditions propices à cette occupation, telle que le réaménagement d'une entrée et/ou d'un escalier, distinct de l'espace commercial, y donnant accès.

La Commission rappelle, dans ce cadre, que selon les prescriptions du RRU (Titre1 chapitre III, article 9), « l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ou destinés à un autre usage que l'habitation ne peut empêcher l'occupation des étages supérieurs en vue du logement ».

En l'occurrence, si dans le cas qui nous occupe, un couloir d'accès, séparé de l'espace commercial existe bel et bien côté Petite rue au Beurre, celui-ci débouche dans le commerce et non pas sur une circulation séparée vers les étages, lesquels ne sont accessibles que via l'escalier situé dans la surface commerciale.

Compte tenu de la disposition des lieux, il semblerait pourtant assez aisé de remédier à cette situation en aménageant, dans le couloir d'entrée existant, une volée droite menant directement au 1^{er} étage. Une extension du couloir via le prolongement de la paroi séparant le commerce du couloir pourrait éventuellement être envisagée si la pente de l'escalier s'avère trop raide.

Par conséquent, si elle ne souhaite pas, par cette réserve, retarder ou empêcher la finalisation des travaux d'aménagement de la surface commerciale et l'ouverture de celle-ci, la Commission insiste cependant pour qu'une solution soit dégagée, dans les meilleurs délais, pour permettre un accès séparé vers les étages et leur occupation effective (logement) afin de garantir à ce patrimoine classé, sa bonne conservation. Une cloison devrait, à cette fin, être aménagée à l'emplacement adéquat afin de permettre, dès que possible, la mise en oeuvre de cet escalier tout en permettant au commerce de maintenir son activité durant les travaux.

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

En l'absence du Président,

A. VAN LOO
Secrétaire

G. STEGEN
Vice-Président

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Monsieur Philippe Piereuse, Madame Sybille Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : Monsieur Sven De Bruycker
- Concertation Ville de Bruxelles : Monsieur D. De Saeger