

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-  
CAPITALE

**Monsieur Fr. TIMMERMANS**

*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/224628  
D.M.S. : PP2043-0683/01/2008-280PR  
PU Beurre 19 05.02.09  
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.1732/s.454  
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Concerne : BRUXELLES. Rue au Beurre, 19. Réaménagement du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage.

**Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS**

*(Dossier traité par Odile Maroutaëff à la D.U. / Philippe Piereuse à la D.M.S.)*

En réponse à votre lettre du 25 mars 2009 sous référence, reçue le 27 mars, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 1<sup>er</sup> avril 2009, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un immeuble datant du XVIII<sup>e</sup> siècle et classé comme monument par arrêté du 19/05/2005 pour la façade avant et la façade pignon arrière, les murs mitoyens, la cave, la structure portante du 2<sup>ème</sup> étage des combles ainsi que la toiture, y-compris la charpente. Il est également inclus dans la zone tampon de la Grand-Place, inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco.

La dernière exploitation commerciale du bien était celle d'un restaurant (pizzeria) occupant les rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble. Les étages supérieurs (2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup>) étaient occupés par le logement de l'exploitant. Le projet vise à transformer le bâtiment au niveau du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage en vue d'accueillir un nouveau commerce de type chocolaterie avec salon de dégustation à l'étage. Il porte également sur la rénovation des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages qui continueront à abriter un logement de fonction de type duplex, lié au commerce.

Pour mémoire, deux avis de principe ont déjà été formulés en séances des 06/08/2008 et 15/10/2008 par la CRMS sur les transformations prévues à la devanture commerciale (nouvelle vitrine, adaptation de la hauteur de la baie pour cacher le chant de la dalle de sol du 1<sup>er</sup> étage) et sur les réaménagements projetés au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage. La Commission constate que la nouvelle mouture du projet qui fait l'objet de la présente demande intègre la plupart des remarques qu'elle a formulées dans ces deux avis préalables. Elle y souscrit donc globalement sous les réserves précisées ci-dessus.

## 1. Transformation de la devanture commerciale

La devanture commerciale actuelle résulte de transformations récentes. Elle n'est pas adaptée à la typologie de l'immeuble et n'est pas conforme aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme zoné qui régit ce type d'aménagement pour les biens situés dans la zone tampon Unesco entourant la Grand Place.

Le projet prévoit de remplacer la devanture actuelle par une nouvelle en métal se basant sur ces prescriptions (allège en dur, vitrine avec porte latérale, etc.) et s'appuyant sur un état historique de la devanture commerciale, telle qu'elle a été aménagée en 1937.

Dans son avis du 15/10/2008, la Commission avait déjà approuvé le principe de cette intervention ainsi que le plan proposé pour le futur châssis.

Elle constate toutefois que la composition du châssis telle que proposée dans l'actuelle demande de permis unique est différente de celle qui figurait dans l'avant-dernière mouture du projet et souffre d'un problème de proportion, surtout pour ce qui concerne la porte d'entrée. Cela résulte du fait que dans l'actuelle proposition, la baie d'imposte a été abandonnée. Afin de rendre des proportions plus harmonieuses à la composition de la devanture, la Commission préconise de mettre en œuvre le projet tel que prévu dans la dernière demande d'avis de principe et approuvé par la CRMS.

Par ailleurs, dans le cadre des efforts poursuivis par la Ville de Bruxelles pour faciliter l'accès séparé aux étages des immeubles présentant des rez-de-chaussée commerciaux – et encourager par là leur occupation par un ou des logement/s totalement indépendant/s du commerce –, **la Commission se demande si le positionnement de la porte d'entrée ne gagnerait pas à être implanté à droite et non à gauche de la vitrine pour correspondre à la localisation de l'escalier principal du bâtiment (située du côté droit de l'immeuble). Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme de la zone Unesco vont d'ailleurs dans ce sens** et stipulent que dans les façades étroites, dont la largeur est inférieure à 4,5 m, l'aménagement de la devanture doit **présenter une porte latérale, côté escalier**, et une vitrine sur une allège... Bien que le programme d'occupation actuelle du bâtiment n'envisage pas l'aménagement de logements privés mais uniquement d'un logement de fonction, cet amendement du projet permettrait de ne pas hypothéquer le rétablissement futur d'un accès privatif vers les étages (par le biais d'un sas par exemple) et permettre ainsi ce type d'occupation.

**Etant donné que la devanture commerciale sera refaite intégralement, une telle modification du projet semble aisée à adopter et la Commission l'encourage donc vivement.**

Pour ce qui concerne le développement du commerce sur deux niveaux, la CRMS rappelle qu'à l'instar de la Ville, elle décourage l'extension au 1<sup>er</sup> étage des rez-de-chaussée commerciaux. Cependant, étant donné qu'il s'agit d'une situation de fait, la Commission ne s'oppose pas, dans ce cas précis, au programme proposé, pour autant que les prescriptions du règlement communal d'urbanisme de la zone Unesco soient respectées.

## 2. Restauration de la façade

**Différentes interventions de nettoyage et de restauration de la façade sont prévues :** hydrosablage, hydrofugeage, vernissage des châssis des étages, remplacement de briques défectueuses, remplacement de pierres dégradées, etc. **Celles-ci ne sont toutefois que très sommairement décrites dans le cahier des charges. La Commission demande, par conséquent, que les différentes méthodes d'interventions soient adéquatement précisées et préalablement approuvées par la Direction des Monuments et des Sites.** Pour ce qui concerne les opérations de nettoyage, celles-ci devront faire l'objet d'essais préalables dont les résultats seront soumis à la DMS. Quant à la restauration des maçonneries de pierre et de briques, elle devra se faire autant que possible **à l'aide de réparations et non de remplacements** de pierres ou de briques. La technique d'intervention et la localisation des réparations devront être précisées et approuvées préalablement par la DMS.

### 3. Transformation intérieure

Le projet prévoit le dégagement de tout le rez-de-chaussée en faveur de la fonction commerciale et le déplacement des sanitaires à l'étage.

Cependant, en raison des différents réaménagements successifs dont le bien a fait l'objet, il apparaît que cette trace est inexistante. Etant donné qu'une dalle en béton a été coulée sur tout le 1<sup>er</sup> étage et l'entresol lors des transformations des années 60/70, les murs du rez-de-chaussée ne sont matériellement plus porteurs et leur ouverture ne risque donc pas d'entraîner des problèmes de stabilité. Par conséquent, la CRMS ne s'oppose pas aux transformations prévues à ce niveau pour autant que les têtes de murs soient conservées comme proposé.

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f. f.

Copie à : - A.A.T.L. – D.U. : Mme O. MAROUTAEFF  
- A.A.T.L. – D.M.S. : M. Ph. PIEREUSE – Mme S. VALCKE  
- Concertation de la Ville de Bruxelles