

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/285264
D.M.S. : /
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.1609/s.497
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue de l'Etuve, 47. Transformation d'une devanture commerciale et ajout d'une enseigne.

Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS

(Dossier traité par S. De Bruycker à la D.U. / p. Piéreuse à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 28 février 2011 sous référence, reçue le 2 mars, nous avons l'honneur de vous communiquer **l'avis conforme défavorable** émis par notre Assemblée, en sa séance du 23 mars 2011, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne le n°47 de la rue de l'Etuve, soit un immeuble néoclassique de 1839 qui fait partie d'un alignement d'immeubles classés comme ensemble comprenant les n°43, 45, 47, 49-51, 53 et 55 de la rue de l'Etuve. Les parties classées de ces immeubles sont les façades avant et arrière, les toitures, les structures portantes, les caves les murs mitoyens, les planchers d'origine, les cours et arrière maisons.

Outre le dérochage intempestif dont a fait l'objet la façade de l'immeuble en 1996, préjudiciable à la maçonnerie, la vitrine ancienne qui avait été aménagée en 1862 pour le rez-de-chaussée commercial de l'immeuble (soit 23 ans après la construction de celui-ci) a récemment été remplacée en infraction par un nouvel aménagement en mérianti de qualité médiocre.

La demande porte sur la transformation de cette devanture commerciale ainsi que sur la pose d'une enseigne.

Contexte :

Une rencontre a eu lieu, en octobre 2008, entre le maître de l'ouvrage et la DMS concernant un projet de restauration de la vitrine de 1862. Le demandeur sollicitait une dispense de permis pour différentes interventions d'entretien dans les règles de l'art de la vitrine ancienne.

Toutefois, près de trois semaines après cette rencontre, il a été constaté par la DMS (PV du 08/11/2008) que le demandeur, sans permis ni dispense, avait démoli la vitrine de 1862 et déposé toutes les menuiseries existantes et qu'une nouvelle devanture en mérianti peinte en blanc était en cours d'installation.

Ce châssis en méranti étant vraisemblablement déjà commandé au moment de la rencontre entre le demandeur et la DMS pour l'obtention d'une dispense de permis, il apparaît donc clairement que sa volonté n'a jamais été de restaurer la vitrine de 1862 mais bien de la remplacer intégralement par des éléments neufs. Cette attitude ne laisse donc aucun doute sur la mauvaise foi du demandeur, ce que la CRMS déplore.

Projet :

1. Devanture commerciale

La Commission constate que rien de concret n'est proposé dans le projet pour améliorer la situation de fait. En effet, **la nouvelle vitrine semble strictement identique à celle en méranti qui a été installée en infraction en 2008 : son dessin est un « copier-coller » de la vitrine en place et l'essence de bois** prévue pour sa mise en œuvre n'est pas renseignée. **Aucun plan de détail** n'est fourni pour connaître précisément la **modénature** des nouvelles menuiseries à mettre en œuvre tant pour la vitrine (celui en place est beaucoup trop simple et « pauvre ») que pour la porte d'entrée.

Par ailleurs, dans **la composition de la devanture de 1862** qui a été démolie, il y avait une **traverse** qui séparait la vitrine de l'imposte et elle n'est pas reprise sur les plans du projet alors qu'elle était assez caractéristique de cette vitrine pour le reste assez simple (elle servait d'étagère d'exposition de différents produits).

Enfin, l'absence d'un cahier des charges ne permet pas de comprendre la nature des interventions ni de connaître les matériaux et les mises en œuvres prévues.

En regard des documents (lacunaires) fournis, tout porte à croire que la demande s'apparente à une régularisation du châssis en méranti actuel qui a été placé en infraction – et non à un projet visant à améliorer la situation de fait comme demandé par la DMS –, ce que la Commission refuse fermement.

S'il s'agit malgré tout d'un projet de remplacement de la vitrine illicite, celui-ci n'est pas acceptable en l'état et doit absolument être mieux documenté et détaillé (modénature, matériaux, etc.). Un nouveau projet adéquatement complété devra être introduit. Celui-ci devra intégrer les recommandations formulées ci-dessous concernant l'enseigne et l'occupation des étages.

2. Enseigne

L'enseigne placée sur la caisse à volet en relief n'est pas acceptable en raison de la saillie que ce dispositif occasionne. La Commission demande d'installer le volet de sécurité à l'intérieur du magasin pour un moindre désagrément esthétique. L'enseigne ne pourra être de type "caisson lumineux" et devra être le moins en relief possible.

Un des deux logos figurant l'« Atomium » devrait être supprimé pour plus de sobriété.

3. Projet global et accès distinct vers les étages

Lors de son passage sur les lieux pour dresser PV, la DMS avait pu constater le mauvais état de conservation général de l'immeuble et le manque d'entretien et de mesures de conservation dont il souffrait. Des désordres importants dus à des infiltrations avaient été constatés.

La DMS avait demandé au maître d'ouvrage, dans la mesure où l'ensemble de l'immeuble appelait des mesures de restauration et de conservation, qu'il se coordonne avec le propriétaire afin d'introduire un projet global de rénovation / restauration de l'immeuble incluant la remise en fonction des étages destinés au logement et prévoyant un accès distinct vers ceux-ci.

Outre que le projet actuel fait l'impasse sur cette demande de projet global, la Commission estime, à l'instar de la DMS, que la présente campagne de travaux visant à améliorer la vitrine devrait envisager la création d'un accès distinct vers les étages afin de permettre de les occuper en logement.

Pour ce faire, elle suggère, par exemple, l'aménagement d'un sas d'accès (là où la porte d'entrée est déjà en retrait) présentant deux entrées : l'une vers le commerce, l'autre vers un couloir latéral donnant accès à une circulation verticale vers les étages. Elle demande que cette piste soit concrètement explorée dans la nouvelle demande que le maître de l'ouvrage sera amené à introduire pour la nouvelle devanture commerciale.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

A. de SAN
Présidente f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. Ph. Piereuse, Mme S. Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : M. Sven De Bruycker
- Concertation de la Ville de Bruxelles