

**VILLE DE BRUXELLES**  
**Urbanisme – Plans et autorisations**  
*A l'att.de G. MICHIELS*  
Centre Administratif  
Boulevard Anspach, 6  
1000 BRUXELLES

V/Réf : 140M/11  
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1966/s.515  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue de la Madeleine, 1-3 / angle rue des Eperonniers.  
(Dossier traité par : M. Desreumaux)

En réponse à votre lettre du 3 février 2012 sous référence, réceptionnée le 9 février, nous vous communiquons les **remarques et recommandations** émises par notre Assemblée en séance du 15 février 2012, concernant le projet, à savoir que :

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>le projet devrait être revu de manière à permettre un accès séparé aux logements prévus aux étages des deux immeubles ;</b></li><li>- <b>le châssis à guillotine permettant la vente à rue devrait être abandonné car il déroge aux prescriptions du RCUZ Unesco Grand-Place;</b></li><li>- <b>les tentes solaires devront respecter les prescriptions du RCUZ et seront dépourvues de signalétique commerciale.</b></li></ul> |
|---|

La Commission détaille ses remarques et recommandations comme suit

Contexte

La demande concerne deux biens situés dans la zone tampon Unesco entourant la Grand-Place, Patrimoine mondial, et dans la zone de protection de plusieurs biens classés, à savoir la chapelle Sainte-Anne, l'Hôtel de Ville de Bruxelles ainsi que les n°7 rue de la Madeleine et 87-111, rue du Marché aux Herbes. Il s'agit d'immeubles néoclassiques, datant de 1849 (n°1) et 1843 (n°3), qui sont repris à l'inventaire du patrimoine monumental de Bruxelles et qui présentent un intérêt patrimonial et architectural intrinsèque.

Le n°1 a fait l'objet de travaux réalisés sans autorisation, sanctionnés par un PV du 23/10/2009 et portant sur le placement d'un châssis à guillotine permettant la vente à rue, la transformation de la porte côté rue des Eperonniers en fenêtre et le placement, à l'angle, d'une nouvelle porte d'entrée en PVC.

Le projet vise à modifier l'occupation commerciale du n°3 en snack-friterie et à le mettre en communication avec le snack existant au n°1 par le percement de baies dans le mitoyen. Bien que le plan ne montre qu'une baie de communication au niveau du 1<sup>er</sup> étage, la demande mentionne qu'une baie est également prévue dans le mitoyen au niveau du rez-de-chaussée.

Il est également prévu d'aménager trois nouveaux logements: deux aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages du n°3 et un logement de fonction 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages du n°1.

Le projet prévoit enfin de remédier aux interventions illicites mentionnées ci-dessus et d'améliorer les deux devantures: enlèvement des plaques de béton et des carrelages du sous bassement du n°1 et

remplacement par un enduisage de la façade avec soubassement en pierre bleue, remplacement du châssis à guillotine par un châssis fixe, rétablissement de la porte d'entrée de la rue des Eperonniers (transformée en fenêtre sans autorisation) et remplacement de la porte située sur l'angle ; suppression des châssis en alu du n°3 et installation d'un châssis en bois à guillotine pour le commerce à rue. De nouvelles tentes solaires seront également installées ainsi que des enseignes mais ces dernières feront l'objet d'une demande séparée.

#### Avis de la CRMS

Bien que la Commission se réjouisse de la création de logements aux étages des deux horeca, elle observe toutefois que ces logements, même ceux du n°3 qui ne sont pas accessoires au commerce, ne disposeraient pas d'un accès privatif et ne seraient accessibles qu'en traversant le commerce. Elle ne peut accepter ce parti car de tels aménagements nuiraient à une bonne – et effective – occupation des futurs logements. Elle demande de mettre à profit la présente campagne de travaux pour résoudre le problème de l'absence d'accès séparé vers les étages, même pour les étages du n°1.

A cette fin, elle suggère, par exemple, d'examiner la possibilité de privatiser la cage d'escalier d'au moins un des deux immeubles (en reliant une entrée à une cage d'escalier par un couloir ou un sas séparé du commerce) qui desserve tous les logements via le percement du mitoyen au niveau des paliers concernés.

La Commission souscrit à la plupart des interventions prévues pour améliorer le traitement des façades des deux immeubles. Toutefois, si elle est favorable au remplacement de châssis en PVC par des châssis en bois, elle souligne que le châssis à guillotine prévu au n°3 ne saurait être accepté en regard des prescriptions du RCUZ Unesco : en effet, ce type de châssis ne peut être autorisé dans la zone Unesco que si la façade de l'immeuble présente une largeur inférieure à 4,50 m et que la superficie du commerce n'excède pas 30 m<sup>2</sup>. Or, l'extension du commerce au 1<sup>er</sup> étage et sa mise en commun avec le commerce voisin lui confère une superficie nettement supérieure à 30 m<sup>2</sup>. La Commission demande donc d'installer un châssis de vitrine traditionnel en bois et non une guillotine. Concernant la porte d'entrée en bois prévue sur l'angle (en remplacement du châssis en PVC), la Commission insiste pour que sa mise en œuvre soit soignée et pour qu'elle s'harmonise avec l'imposte toujours en place qui semble de qualité et qui devrait donc être conservée.

Enfin, en ce qui concerne les nouvelles tentes solaires prévues en remplacement de celles installées en infraction, la Commission demande qu'elles respectent les prescriptions du RCUZ Unesco Grand-Place. Dans ce cadre, elle prend bonne note du fait que ces tentes solaires seront dépourvues de volant flottant et qu'elles seront donc sans signalétique commerciale (cf. article 22 § 3 du RCUZ). Elle déconseille celle prévue au-dessus de l'entrée, côté rue des Eperonniers qui apparaît sans réelle utilité.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

pour J. VAN DESSEL  
Vice-président empêché

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme S. Valcke  
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans