

VILLE DE BRUXELLES
M. G. MICHIELS
Département Urbanisme
Plans et autorisations
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

Bruxelles, le

V/Réf. : E237/2014
N/Réf. : AVL/ah/BXL-2.858/s.565
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue de l'Etuve, 44-46. Demande de permis d'urbanisme portant sur la transformation de la devanture commerciale. Demande d'avis de la Commission de Concertation.

Dossier traité par Mme M. Desreumaux

En réponse à votre courrier du 13 janvier 2015 sous référence, réceptionné le 26 janvier dernier, nous vous communiquons les **remarques et les observations** formulées par la CRMS en sa séance du 4 février 2015, concernant l'objet susmentionné.

Le bien concerné par la demande est mitoyen à la fontaine de « Manneken Pis » monument classé. Il est compris dans la zone de protection de l'ensemble formé par les maisons situées 34 à 42, rue de l'Etuve, classé par arrêté du 26/06/2003.

La demande concerne la transformation de la devanture commerciale de la maison située 44-46, rue de l'Etuve. Elle ne renseigne ni l'aménagement des étages, ni leur occupation réelle (habités d'après l'architecte). L'accès aux logements donnant sur la rue de l'Etuve est actuellement organisé par le n° 5 de la rue du Chêne, l'organisation intérieure du 44, rue de l'Etuve et des n°s 3 et 5 de la rue du Chêne étant étroitement liée depuis plusieurs années.

La devanture existante est composée d'une vitrine centrale et d'une porte d'entrée latérale située dans la travée de droite. La travée de gauche, où se situait anciennement l'accès aux étages, est séparée de la vitrine centrale par un trumeau en pierre bleue. Elle a conservé les deux marches d'entrée mais la porte a été remplacée par une vitrine étroite. L'exécution de la devanture existante est peu qualitative.

Le projet actuel propose de la remplacer par une devanture avec porte centrale. Le dessin est de qualité et la mise en œuvre proposée constituerait une amélioration par rapport à la situation existante.

En revanche, le fait que la nouvelle composition prévoit une porte centrale compliquerait la restitution à court ou à moyen terme de l'accès indépendant aux étages et hypothèquerait l'autonomie totale de la parcelle. La réalisation de la devanture proposée sanctionnerait donc définitivement une situation peu adéquate à la bonne conservation des biens à long terme. Ce type

de liaison entre différentes parcelles et l'insertion d'éléments patrimoniaux dans de grands ensembles (même s'ils appartiennent au même propriétaire) entraîne, en effet, des difficultés inévitables pour leur conservation, leur gestion et leur remise en valeur.

Or, les différentes demandes de permis d'urbanisme concernant les trois maisons susdites examinées par la CRMS depuis 2002, montrent que les projets ont évolué au détriment de l'autonomie du n° 44 de la rue de l'Etuve. Les trois projets examinés par la CRMS précédemment proposaient les transformations suivantes:

- 18/09/2002. Utilisation du couloir d'entrée comme lieu de stockage.
Avis défavorable de la CRMS, le projet ne mettant pas en valeur le contexte de « Manneken Pis » et supprimant l'accès aux étages.
- 3/09/2003 et
- 14/09/2006. Agrandissement de l'espace commercial et démolition du mur de séparation entre le couloir et le magasin.
Avis défavorable de la CRMS sur le projet adapté suite au refus de permis de 2004.
Demande de s'inspirer des façades anciennes pour le traitement de la façade du rez-de-chaussée et de prévoir des trumeaux de part et d'autre de la devanture, ce qui a été réalisé. La Commission déplorait évolution du dispositif en plan et **demandait de revenir au parcellaire ancien, donc avec accès aux étages séparé.**

Si les demandes ci-dessus envisageaient l'extension progressive de l'espace commercial au détriment d'un accès séparé aux logements, le projet actuel supprimerait définitivement toute trace de cet accès en façade avant. La CRMS ne peut souscrire à cette nouvelle transformation. Elle met la Ville en garde contre cette évolution car elle constitue une retombée très négative du tourisme de masse aux abords de « Manneken Pis ». **Elle demande donc d'adapter le projet tout en conservant la composition de la devanture en trois parties.**

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. à : BDU-DMS : S. Valcke
BDU-DU : B. Annegarn
VILLE DE BRUXELLES : M. Desreumaux (par mail – magali.desreumaux@brucity.be)
M. G. Coomans de Brachène, Echevin de l'Urbanisme et du Patrimoine (par mail - geoffroy.coomans@brucity.be)
Commission de concertation, M. Thomas Van Ro, secrétaire (par mail - thomas.vanro@brucity.be)