

Ville de Bruxelles
Monsieur Thomas VAN RO
Département Urbanisme
Boulevard Anspach, 6
B – 1000 BRUXELLES

V/Réf. : E982/2017 (corr. Mme M. Desreumaux)
N/Réf. : AA/KD/BXL22656_627_Eperonniers_31
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Eperonniers, 31 / rue du Marché aux Fromages, 22bis.
Demande de permis d'urbanisme portant sur la régularisation de quatre logements, la
construction d'une habitation en intérieur d'îlot et la modification de la vitrine commerciale.

En réponse à votre courrier du 13/09/2018, reçu le 14/09, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 03/10/2018.

Le bien date des XVIII-XIXe siècles (et noyau XVIIe ?) et figure à l'inventaire du patrimoine architectural du Pentagone. Il est compris dans la zone de protection de plusieurs biens classés et aux abords de la Grand-Place (zone Unesco). La parcelle concernée jouxte également celle de la maison classée sise rue du Marché aux Fromages, 22-24.

La demande vise à régulariser l'aménagement de quatre appartements dans une maison unifamiliale, soit deux côté rue et deux en intérieur d'îlot. Une annexe présente en intérieur d'îlot serait par ailleurs démolie pour reconstruire un volume destiné à abriter une habitation unifamiliale indépendante.

La devanture commerciale et le rez-de-chaussée, côté Eperonniers, seraient modifiés pour intégrer un accès indépendant aux logements. L'accès actuel, à hauteur du 22bis, rue du Marché aux Fromages, serait condamné pour privatiser la cour intérieure au bénéfice des occupants de la nouvelle maison.

De manière générale, la CRMS décourage la division des maisons unifamiliales car les conditions de logement qui en résultent sont généralement peu satisfaisantes. Dans le cas présent, le projet pose en outre des problèmes de vues vers/depuis les voisins. La Commission s'oppose dès lors à la régularisation des quatre logements existants et décourage la construction d'une habitation supplémentaire en intérieur d'îlot pour des raisons urbanistiques. ***Elle demande de revoir le programme à la baisse et de se limiter à deux logements maximum pour leur garantir des conditions d'habitabilité optimale.***

Par ailleurs, la Commission rappelle que le bien date des XVIII-XIXe siècles et qu'il se situe dans le centre historique du Pentagone (zone Unesco de la Grand-Place). Elle demande de documenter son évolution et de vérifier l'existence éventuelle de vestiges anciens (cf. étude du patrimoine historique de la Ville de Bruxelles). ***Si tel est le cas, les dispositifs qui présenteraient encore un intérêt patrimonial seront conservés et mis en valeur.***

Enfin, outre le fait que le projet de rénovation de façade et de modification de la devanture commerciale soit particulièrement sommaire, ***la CRMS ne souscrit pas à la création d'une entrée 'logements' de ce côté car elle aurait pour conséquence de créer un couloir étroit et sombre sans plus-value qualitative pour le commerce (réduction de sa surface). Elle demande de maintenir l'accès actuel (22bis, rue du Marché aux Fromages) qui s'avère opérationnel.***

Les autres modifications apportées aux baies de la devanture devront également être revues pour mieux respecter la façade historique (proportions et divisions des châssis, matériaux, etc.), laquelle devrait être documentée au préalable afin de fonder les options d'intervention en connaissance de cause.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. Mme S. Valcke et M. H. Lelièvre (BUP-DMS) ; Mme B. Annegarn (BUP-DU).