

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 07/11/2025

N/Réf. : BXL21608_750_PUN
Gest. : XX/ATH
V/Réf. : 2043-0643/05/2025-
Corr 060PR
DPC: Anne THIÉBAULT,
NOVA : 04/PFU/1971896

BRUXELLES. Rue de l'Étuve, 43 - 45
(= sont classés comme ensemble certaines parties des immeubles sis
Rue de l'Étuve 43-45, 47, 49-51, 53 & 55: les façades avant et arrière,
les toitures, les structures portantes, les caves, les murs mitoyens,
les planchers d'origine et les cours arrière)
PERMIS UNIQUE: Placer une tente solaire, trois enseignes parallèles
et une publicité associée à l'enseigne - Demande de BUP – DPC / BUP
– DU du 27/10/2025

Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 27/10/2025, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 05/11/2025, concernant la demande sous rubrique.

Étendue de la protection



L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11/09/2003 classe comme ensemble certaines parties des immeubles sis rue de l'Étuve, 43-45, 47, 49-51, 53 et 55 à Bruxelles (les façades avant et arrière, les toitures, les structures portantes, les caves, les murs mitoyens, les planchers d'origine et les cours arrière des immeubles 43-45, 47, 49-51, 53 & 55 sis Rue de l'Étuve).

Historique du bien

L'immeuble concerné fait partie d'un ensemble fin XVIIème, début XVIIIème siècle, qui a conservé ses façades arrière à pignons et dont les façades avant ont été remaniées au XIXème siècle en style néo-classique.

Historique de la demande

Le bien a fait l'objet de précédents permis :

- Permis n°04/PFU/173875 du 20/11/2007 portant sur la régularisation d'un aménagement commercial sans modification de volume, suite à un constat d'infraction (l'avis de la CRMS du 21/02/2007 notait qu'« *actuellement, l'espace commercial s'étend sur deux maisons mitoyennes. Selon les plans d'archives joints à la demande, cet aménagement résulte de*

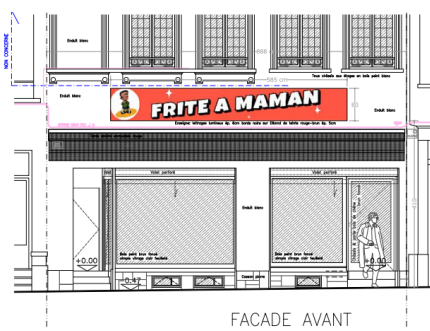
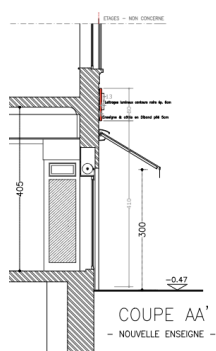
transformations réalisées en 1953. Non seulement, le projet actuel confirme cette situation mais, tel que proposé, il renforce l'effet unifié de la surface commerciale ce qui est regrettable sur le plan patrimonial »);

- Permis 04/PFU/556229 du 25/01/2015 portant sur la restauration de la façade (sans avis CRMS) ;
- Permis 04/PFU/1786394 du 24/08/2022 portant sur le changement d'utilisation d'un commerce existant (chocolatier) en Horeca (crêperie) avec placement d'un conduit d'évacuation de hotte le long du mur mitoyen du fond (avis CRMS 6/12/2021 où elle notait que « la multiplication des enseignes, spots lumineux et câbles présents en façade avant ont un impact négatif sur l'esthétique et la lisibilité de la façade. L'immeuble étant situé à seulement trois parcelles de la limite du périmètre Unesco Grand-Place, et dans un souci de simplification, de sobriété et de qualité de la devanture, la CRMS recommande de faire application des prescriptions du RCUZ Grand-Place/Patrimoine Unesco/Expression commerciale pour la devanture du bien ») : [BXL21608 682 PUN Etuve 43-45.pdf](#)
- constat d'infraction INF/1970978 du 5/03/2025 – dont les infractions suivantes subsistent:
 - Le placement et maintien des volets opaques au niveau des 2 vitrines (non-respect du permis du 24/08/2022) ;
 - Le placement et le maintien du volet opaque brun et de son caisson au niveau du sas d'entrée des logements situé côté gauche de la façade ;
 - Le maintien du revêtement des marches menant au commerce et aux logements (carrelage imitation bois) ;
 - L'absence de porte d'entrée et de sas au niveau de l'entrée du commerce (côté de la façade) ;
 - Le placement de 7 spots lumineux (dont les 4 sous la tente solaire ne sont pas conformes au permis du 24/08/2022).

Aucune consultation préalable n'a eu lieu dans le cadre de ce dossier

Analyse de la demande

La demande concerne le placement d'une tente solaire et de plusieurs enseignes pour le commerce « La Frite à Maman » (une sur la bordure de la tente solaire, une au-dessus des deux vitrines et de la porte d'entrée des commerces, la troisième sur la vitrine de gauche et une publicité associée à l'enseigne sur la bordure de la tente solaire) : voir le détail joint au dossier.



extraits du dossier

Avis

La CRMS rend un avis défavorable. Le projet proposé est particulièrement dévalorisant pour le bien classé tant par son emprise que par les matérialités et les éléments lumineux. La CRMS demande une révision profonde du projet. Il s'agit d'un bien classé qui nécessite une intervention sur mesure respectueuse de sa valeur patrimoniale. Par ailleurs, le bâtiment est situé juste en dehors des limites

de la zone UNESCO, mais s'inscrit dans la continuité directe de celle-ci, sur une voirie présentant toutes les caractéristiques de ce périmètre.

En référence à l'avis du CRMS du 6 décembre 2021 (permis 04/PFU/1786394) – cf lien supra, il convient de prévoir, pour la façade classée, une expression commerciale en parfaite intégration avec l'architecture classée et dans le respect strict des prescriptions du RCUZ. La CRMS demande à la DPC d'assurer l'accompagnement et de formuler les conditions nécessaires. Elle recommande de limiter les tentes solaires à l'encadrement des baies (donc en deux parties), car les caissons, une fois les tentes enroulées, sont généralement inesthétiques sur le nu de la façade. Le dossier actuel ne comprend pas l'élévation autorisée : il est également demandé de lister et faire lever toutes les infractions encore en cours, notamment celles relatives aux volets, aux marches et à la porte.

Compte tenu du contexte patrimonial particulièrement sensible, la CRMS rappelle la nécessité d'étendre les prescriptions du RCUZ « Périmètre Grand-Place UNESCO – Expression commerciale » jusqu'au carrefour avec la rue des Grands Carmes et la rue du Chêne, ainsi que de se doter d'un plan de gestion visant à sensibiliser les acteurs de terrain et à éviter la multiplication de demandes ponctuelles de ce type.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c.c. à : athiebault@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be