



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibault Jossart
Directeur

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : xxx (corr. DPC : Mme A. Thiebault)

Réf. NOVA : 04/PFU/1783992 (corr. DU : M. O. Rousseau , M. J. Doignies)

Réf. CRMS : AA/KD/BXL21611_679_PUN_Etuve_53_commerce

Annexe : /

Bruxelles, le 12/10/2021

Messieurs les Directeurs,

Objet : BRUXELLES. Rue de l'Étuve, 53.

Demande de permis unique portant sur le changement d'utilisation d'un commerce de détail en un horeca (snack) proposant de la vente de gaufres à emporter (régularisation).

Avis conforme de la CRMS

En réponse à votre courrier du 15/09/2021, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable* émis par notre Assemblée en sa séance du 29/09/2021.



© Brugis



Devanture après travaux (extrait du dossier)

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9/11/2003 classe comme ensemble certaines parties des immeubles sis rue de l'Étuve, 43-45, 47, 49-51, 53 à Bruxelles.

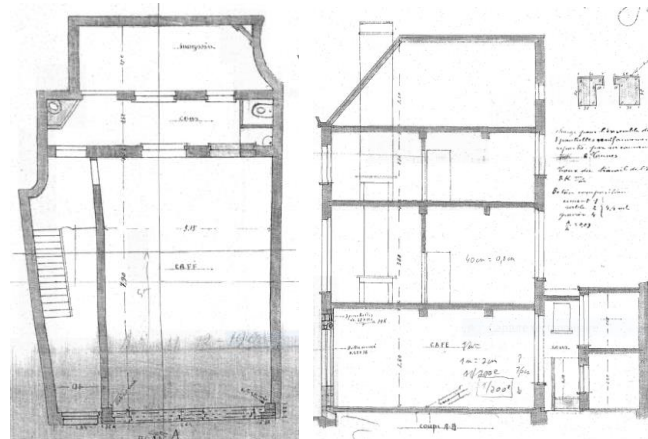
Le classement porte plus particulièrement sur les façades avant et arrière, les toitures, les structures portantes, les caves, les murs mitoyens, les planchers d'origine, les cours et arrière-maisons des immeubles en question.

Historique du bien

Avec les n°43-45, 47, 49-51, l'immeuble n°53 forme un ensemble cohérent de maisons traditionnelles remontant vraisemblablement à l'époque de la reconstruction de Bruxelles après le bombardement de 1695. Des structures présumées d'origine sont conservées : les caves voûtées, les murs mitoyens et ceux des façades

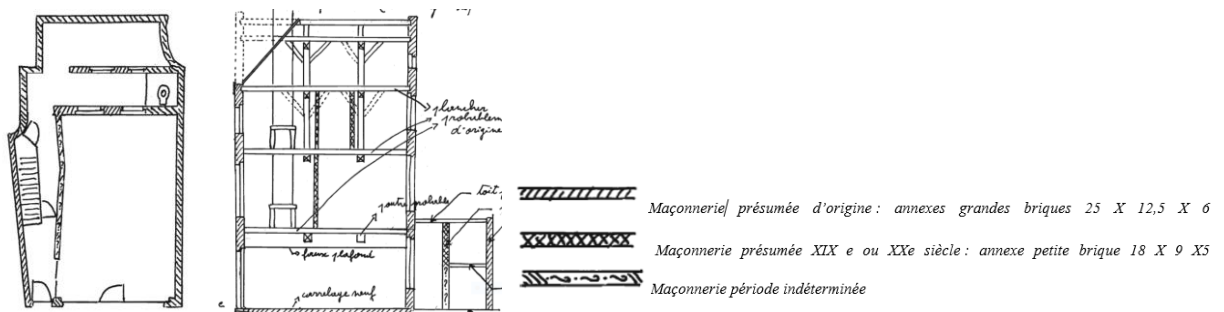
avant et arrière, une grande partie des planchers et des plafonds (y compris les poutres, les chevrons) et la charpente de la toiture.

Le bâtiment a fait l'objet d'un réaménagement intérieur à la fin du XIXe ou au début du XXe siècle (au plus tard en 1927). C'est de cette époque que datent l'escalier et sa cage, les cheminées aux étages et vraisemblablement les murs non porteurs. La façade à rue a été remise à la mode néoclassique vraisemblablement au XIXe siècle. Un pignon la terminait autrefois et la toiture comportait uniquement deux versants, perpendiculaires à la rue. Le pignon a été supprimé et un versant parallèle à la rue a été établi à son emplacement. En 1927, existait une petite cour intérieure non couverte.



AVB.1927 TP 34077

Lors de la réalisation d'un état de référence pour le bien en 2010, la DPC constatait qu'un toit neuf couvrait la cour et l'annexe arrière. Les anciennes fenêtres qui donnaient autrefois sur la cour étaient condamnées. Des châssis d'époque indéterminée subsistaient. L'annexe arrière n'a pas été visitée au rez-de-chaussée. A l'étage, les briques des murs étaient visibles : mur côté cour en briques modernes 18X9X5 cm ; les trois autres murs étaient mitoyens et construits en briques types «espagnoles» 25X12,5X6 cm. Il est possible que l'annexe ne soit pas d'origine. Il n'existe pas de plan de cette partie avant 1927.



Extrait de l'Etat de référence réalisé en 2010 par la DPC

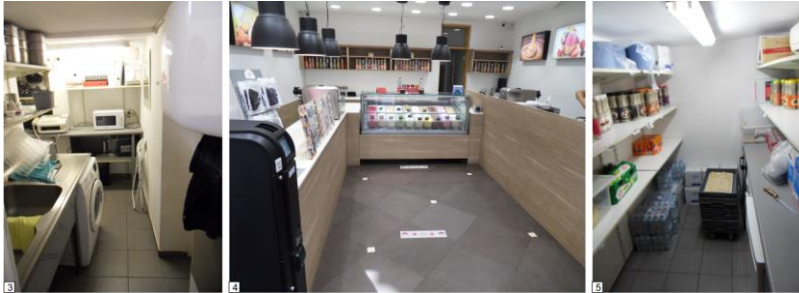
Historique du dossier

Le bien a fait l'objet de plusieurs permis depuis 2014, notamment pour la restauration des façades avant et arrière (PU 04/PFU/470394 du 4/02/14), la reconstruction de la toiture avec modification de volume (PU 04/PFU/470394 du 4/02/14), le rétablissement d'une devanture commerciale conforme sur base de l'année de référence 1927 (PU 04/PFU/470394 du 4/02/14). Le permis 04/PFU/614578 délivré en 2017 a autorisé indirectement la couverture de la cour en permettant l'utilisation en tant que terrasse, de la toiture plate au niveau du 1^{er} étage.

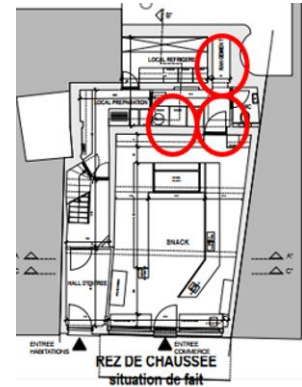
Depuis lors, le demandeur a modifié le passage vers les locaux de préparation afin d'optimiser les espaces de stockage : dans la façade arrière, une baie a été condamnée et une nouvelle porte a été créée. Dans l'annexe arrière, un percement a été réalisé afin de créer un local de rangement complémentaire. En ce qui concerne l'aménagement intérieur, tous les matériaux de finition et les équipements sont démontables.

Avis de la CRMS

Le demandeur demande la régularisation des actes et travaux réalisés ainsi que du changement d'utilisation de commerce de détail vers Horeca (snack – vente de gaufres). Les points sur lesquels la CRMS est appelée à donner un avis conforme sont le percement d'une baie au rez-de-chaussée de la façade arrière et la condamnation d'une autre, ainsi que le percement d'une baie au rez-de-chaussée de l'arrière maison.



Extraits du dossier



En ce qui concerne le changement d'utilisation :

La CRMS n'émet pas d'objection au changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial car il n'a pas d'incidence sur les parties classées, le commerce (la fabrication et vente de gaufres) ne nécessitant pas d'installation technique particulière.

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

La CRMS n'émet pas d'objection aux aménagements réalisés car ils sont réversibles (cloisons, finitions, équipements).

En conclusion, si la CRMS regrette que les travaux aient été réalisés sans autorisation préalable, elle ne s'oppose pas à leur régularisation dans ce cas-ci car ils ne portent pas atteinte au patrimoine. Elle émet un avis conforme favorable.

De manière générale, force est de constater que dans de nombreux cas, des travaux de réaménagement/adaptation de commerces/horeca sont encore régulièrement entrepris dans le centre historique de Bruxelles avant l'obtention d'un permis d'urbanisme en règle. La CRMS regrette cette manière de procéder eu égard au contexte patrimonial exceptionnel aux abords de la Grand-Place.

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



A. AUTENNE

Secrétaire



C. FRISQUE

Président

c.c. à : athiebault@urban.brussels ; orousseau@urban.brussels ; jdoignies@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ;
restauration@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ;
mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be