

Analyse du mardi 7 mars 2017

Rue de l'Étuve 39-41 : pralines ou logements ?

Un musée privé « Choco-story » souhaite s'installer en face du Manneken Pis dans une zone réglementairement affectée au logement. La Commission de concertation donne son avis aujourd'hui.



Actuellement situé aux abords de la Grand Place, rue de la Tête d'Or, l'ancien Musée du Cacao et du Chocolat, récemment rebaptisé Choco-story¹, ambitionne de déménager aux n°39-41 de la rue de l'Étuve.

Ces bâtiments, laissés à l'abandon depuis une vingtaine d'années, sont connus pour leur état de délabrement. L'ARAU a, à plusieurs reprises, fait part de son inquiétude quant au sort de ces maisons classées, en plein cœur historique, dont les logements méritaient d'être rénovés². La restauration annoncée devait donc constituer une bonne nouvelle, *a priori*.

Mais le projet aujourd'hui présenté, et ouvertement soutenu par les administrations et l'Échevin de l'urbanisme, est un projet non conforme aux plans qui déroge au Plan Régional d'Affectation du Sol, imposant la fonction habitat à cet endroit.

¹ « Chaîne » de musée appartenant à la famille Van Belle », qui a créé des musées identiques à Bruges, Paris, Prague et au Mexique, et qui s'est associé à l'historique musée du Cacao pour le projet ici présenté.

² Les immeubles 39 et 41 de la rue de l'Étuve faisaient partie des bâtiments listés par l'ARAU dans le cadre d'une analyse de 2013 : classés, laissés à l'abandon et dans un état de délabrement avancé : analyse du 31 janvier 2013 « Immeubles classés et abandonnés dans le Pentagone : les outils juridiques à disposition de la Ville pour les réhabiliter » : <http://www.arau.org/fr/urban/detail/259/immeubles-classes-en-ruines>

D'où la question de l'ARAU sur les objectifs de la Ville de Bruxelles : mise-t-elle plus sur les touristes que sur les habitants, au point de faire fi des plans et règlements ?

Les maisons concernées

La première maison concernée, avec l'entrée cochère noire, est le n° 41. La maison voisine rosée en son rez-de-chaussée est le n°39. Il y a, en intérieur d'îlot du n°41, une agréable cour (pavée de porphyre) avec 12 maisons mitoyennes qui constituent un beau cadre pour des logements de qualité, calmes, en plein cœur historique.

Ces maisons situées sur un liseré commercial et un cheminement touristique assez saturé (Grand Place – Manneken Pis) sont reprises en zone d'habitat dans le Plan Régional d'Affectation du Sol. La situation existante (logements abandonnés), reprise dans le formulaire de demande de permis fait état de 15 logements (10 appartements, 5 studios). La superficie plancher est de 1.425m², le terrain de 610m².

L'arrêté de classement³ (n°41) indique, entre autres :

« Malgré la façade étroite de la maison à rue portant le n°41, rue de l'Etuve, l'ensemble de la parcelle est assez étendu : des ailes de style traditionnel encadrent une cour profonde. L'ensemble a été rénové en 1984 ».



« Sur les deux longs côtés, la cour est bordée par des constructions remontant au XVIIe et XVIIIe siècles. Ces ailes latérales s'organisent en quatre niveaux (...). Au fond de la cour l'aile reliant les ailes latérales a été construite récemment dans un style contemporain [pour du logement] qui s'intègre à l'ensemble par le choix des matériaux et le respect des grandes lignes de la composition des autres ailes »

« L'ensemble de la cour est pavé de porphyre. Dans l'ignorance du caractère original du pavement, on peut cependant souligner l'adéquation de ce dernier au style des bâtiments environnants. »

³ Arrêté de classement du n°39 http://doc.patrimoine.brussels/REGISTRE/AG/034_024.pdf

Arrêté de classement du n°41 http://doc.patrimoine.brussels/REGISTRE/AG/034_025.pdf

« L'ensemble se distingue surtout par sa qualité architecturale et esthétique, notamment par l'homogénéité des ailes entourant la cour, l'harmonie des lignes architecturales, le souci apporté à la réalisation de certains détails (...) »

Ci-dessous, les photos de la cour du n°41 reprise dans le dossier du projet à l'enquête publique. Notons que l'état de délabrement des maisons situées dans la cour est beaucoup moins important et impressionnant que celui des maisons ayant pignon sur la rue de l'Étuve. Elles ont été habitées suite à une rénovation de 1984.



Photo prise par l'ARAU en 2013

Des projets de logements abandonnés au redéploiement de Choco-story : « Le projet de la dernière chance » ?

On peut apprendre à la lecture du rapport d'incidences, ainsi qu'à celle de l'avis rendu par la Commission Royale des Monuments et des sites, que ces maisons ont fait l'objet d'au moins 5 projets différents depuis 1997. Rappelons que l'avis de la CRMS est conforme (réglementaire) pour les bâtiments classés.

Un projet de logements et de commerce avait obtenu un permis en 1998, mais n'a jamais été exécuté car les conditions de la CRMS auraient été considérées comme trop contraignantes par le demandeur (un projet de logement était donc possible, ce qui n'a rien d'étonnant puis c'est la fonction d'origine).

Les derniers avant-projets pour lesquels la CRMS a rendu des avis « de principe » n'ont pas suivi leur chemin jusqu'à l'enquête publique. Un projet d'hôtel moins respectueux du patrimoine avait été refusé par la CRMS en 2013.

Le projet dont il est aujourd'hui question est porté par Eddy van Belle⁴, propriétaire des lieux depuis 2014. Ce projet a reçu une approbation de la CRMS. A l'origine de ce projet : un nouvel emplacement et un redéploiement du musée du chocolat actuellement situé rue de la tête d'Or 9-11, « Choco-story ». La même famille possède un autre musée, identique, à Bruges.

Le projet prévoit 4 studios (maximum 8 habitants). Un commerce à destination d'un chocolatier renommé est attendu au n°39).

La présentation du projet, incluse dans le rapport d'incidences (qui est très minimaliste et bien peu objectif) affirme que le projet apporte une « diversification » à la rue de l'Étuve, pourtant déjà dédiée à la vente de pralines et de gauffres, tout en notant que la rue est « caractérisée par un habitat faible ». Le projet vient en réalité renforcer cette faiblesse existante : un manque de mixité de fonctionnelle, une rue sacrifiée aux flux touristiques. Le même rapport d'incidences précise les effets pervers de ce manque de mixité « *L'un des effets pervers du succès touristique est l'appauvrissement de la rue de l'Étuve* ». Le projet viendrait enrayer ce phénomène grâce à la « valeur d'exemple » du projet de restauration. Cette argumentation est cependant très faible, d'un point de vue urbanistique...

Par ailleurs, le dossier présente, sans trop de fondements, le projet de musée comme un « équipement public », alors qu'il s'agit clairement d'une initiative privée et commerciale. Les divers partenariats avec les autorités publiques et la qualité des initiatives de cet établissement n'en font pas un musée public ou un équipement d'intérêt général.

⁴ « La famille Van Belle qui a créé Choco-Story Bruges en 2004 mais aussi le Musée du chocolat de Paris, de Prague et au Mexique. Eddy Van Belle, et ses fils Cédric et Kevy partagent leur amour pour le cacao et le chocolat et collectionnent des objets inédits trouvés aux 4 coins du monde.

En Mai 2014 : Choco-Story Brussels voit le jour grâce à l'association de ces deux familles [avec la famille Van Lierde-Draps qui a créé le Musée du Cacao et du chocolat de Bruxelles] qui unissent leur force afin de promouvoir encore et toujours la qualité du chocolat belge et de proposer ainsi au public un musée qualitatif, ludique, pédagogique et gourmand. » <http://choco-story-brussels.be/>

Les problèmes

En zone d'habitat dans le PRAS

Comme annoncé précédemment, le projet déroge au plan d'affectation du sol. Mais il est possible lorsqu'on a affaire à un patrimoine protégé, d'utiliser une prescription de ce plan, « la prescription 0.8 », qui permet d'autoriser un changement d'affectation, à une condition :

« En vue de protéger le patrimoine, un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux, en vertu de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, peut être affecté au logement, aux activités productives, aux commerces, aux bureaux ou aux établissements hôteliers, pour autant que l'impossibilité de conserver son affectation originelle sans modifier sa conception architecturale ait été démontrée et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites. »

Cette prescription constitue la seule base légale pour argumenter une dérogation à l'affectation réglementaire. L'on peut donc s'étonner que le dossier ne s'attache pas à démontrer l'impossibilité de rénover des logements (affectation originelle) sans nuire au patrimoine classé.

Cette argumentation serait néanmoins très hasardeuse : comme évoqué plus haut, un permis avait été accordé pour du logement en 1998, et la CRMS avait émis un avis favorable. D'autres projets de logements, avant le projet d'hôtel de 2013, avaient été étudiés.

Par ailleurs, la typologie du bâti, avec les petites maisons en intérieur d'îlot, se prête, à l'évidence, davantage à des projets de logements qu'à un projet de musée comptant accueillir 400 visiteurs/jours.

Il est évident que le nouveau propriétaire, associé à la famille du Musée du Cacao et du Chocolat, a investi dans les lieux en connaissance de cause et a acheté les bâtiments dans le but d'y installer un nouveau « Choco-Story ». L'investissement financier que ce projet représente laisse penser que le nouveau propriétaire a été, dès l'achat, encouragé dans son projet.

Méthode très contestable

Le projet de musée fait en effet l'objet d'un lobbying intense : lettres de recommandation de Visit Brussels, Wallonie-Bruxelles Tourisme, Conseil des Musées... L'Échevin de l'urbanisme a également soutenu le projet dans la presse, le 1^{er} avril 2015, soit bien avant l'instruction du permis :

« "Pour l'heure, il s'agit d'un chancre formé par plusieurs maisons autour d'une impasse intérieure. On y entre par une porte cochère rue de l'Étuve. Le potentiel des lieux est assez exceptionnel !", s'enthousiasme l'édile.

L'installation d'un musée à cet endroit est une véritable aubaine, selon le libéral. "On se trouve en lisière de la zone Unesco, en plein parcours touristique : 100 % des visiteurs passent dans

cette rue reliant la Grand-Place et le Manneken-Pis. Ce projet représente aussi une plus-value pour le quartier."

Pour soutenir le promoteur, les autorités locales entendent accélérer les procédures urbanistiques. "Nous allons changer l'affectation de ce lieu prévu pour du logement et du commerce pour qu'il puisse accueillir un équipement d'intérêt collectif. Ce sera normalement possible pour ce lieu classé puisqu'un musée entame moins lourdement le patrimoine que du logement!", explique Geoffroy Coomans de Brachène. ⁵»

L'enquête publique a donc lieu alors que le projet est déjà ficelé et est soutenu tant par les politiques que les administrations touristiques.

Il est curieux de constater qu'un responsable politique s'engage à accélérer les procédures urbanistiques à la tête du client, ou en fonction des opportunités immobilières ou commerciales, indépendamment du respect des plans. De même l'Échevin ne devrait pas se prononcer avant que la Commission de concertation, qu'il préside, ne remette son avis après examen, audition, et délibération indépendants.

Mono-fonction et spécialisation commerciale

La spécialisation de la rue de l'Étuve, dédiée au tourisme du chocolat (trajet Grand Place - Manneken pis) pose question. Si ce projet s'avère une amélioration d'un point de vue patrimonial, il vient aussi confirmer la mono-fonctionnalité commerciale et touristique de la rue, qui n'est pas idéale pour la revalorisation de la fonction Logement autour de la Grand Place. Les objectifs du PCD de la Ville de Bruxelles (revalorisation de l'habitat, « une ville au service de ses habitants ») sont plus importants et légitimes que ceux du fragile Schéma de développement commercial improvisé par Marion Lemesre, invoqué dans le Rapport d'incidences.

« Chocolate village » vs « Choco-story »

L'ARAU rappelle qu'un autre musée du Chocolat, « Chocolate village » a ouvert ses portes en 2014 à Koekelberg⁶, sur un site qui faisait, qui plus est, sens : l'ancienne chocolaterie et biscuiterie Victoria. On a pu lire dans la presse : « *le Belgian Chocolate Village a l'ambition de devenir la vitrine du chocolat belge à Bruxelles. Situé près de la basilique de Koekelberg s'étend un des plus grands musées d'Europe dédié au chocolat. Jugez-en plutôt : pas moins de 900 m² accueillent ce temple dédié au cacao* »⁷ Choco-story s'inspire ouvertement de la scénographie de ce récent musée, en reprenant dans son projet l'idée de la « serre tropicale ».

L'ARAU remarque que le « *Chocolate village* » de Koekelberg répond mieux à l'objectif défendu par l'Échevin du Tourisme, Philippe Close de décentraliser les attractivités touristiques, face à une saturation du Pentagone. Comme Philippe Close le disait dans presse en 2014 « ***Le Pentagone sature et nous devons préserver l'habitabilité des lieux*** »⁸.

⁵ <http://www.lalibre.be/regions/bruxelles/bientot-un-grand-musee-du-chocolat-a-bruxelles-551cf1ce3570fde9b27586c6>

⁶ <http://www.belgianchocolatevillage.be/>

⁷ <http://www.lesoir.be/659109/article/styles/cuisines/2014-09-19/belgian-chocolate-village-ouvre-ses-portes>

⁸ <http://www.lesoir.be/725191/article/actualite/regions/bruxelles/2014-12-04/plaisirs-d-hiver-creer-un-evenement-pour-chaque-week-end>

Conclusion : plans bafoués aux dépens de nouveaux logements dans le centre historique

Une difficulté souvent rencontrée pour l'établissement de nouveaux logements dans le bâti traditionnel du centre historique est l'absence d'une entrée séparée du commerce. Cette problématique était ici évitée : l'entrée cochère et les maisons en intérieur d'îlot sont une opportunité pour des logements agréables en plein centre.

Un projet de logements bien conçu et respectueux du bâti ne pouvait-il pas recevoir une approbation de la CRMS ? Ce projet de musée est-il vraiment « le projet de la dernière chance » pour ces maisons ? (dixit le Rapport d'Incidences)

Autant le dossier architectural est solide, autant la « démonstration » du Rapport d'Incidences est tendancieuse. En quoi ce musée du chocolat apporterait-il une quelconque « diversification » dans une rue vouée au tourisme de masse le plus grégaire ?

L'ARAU estime que c'est l'affectation conforme au plan et à l'esprit des lois (le logement) qui, seule, permettra une diversification et une relative animation, et sécurité, en particulier nocturne.

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter Mme Pauthier, Directrice de l'ARAU, au 0477 33 03 78

Atelier de Recherche et d'Action Urbaines asbl
Boulevard Adolphe Max, 55
B-1000 Bruxelles
T. +32 2 219 33 45
F. +32 2 219 86 75

info@arau.org
www.arau.org

