

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

V/Réf. : F220/2015
N/Réf. : AVL/ah/BXL-2.2.1789/s.571
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Fripiers, 7. Demande de permis d'urbanisme portant sur le réaménagement du rez-de-chaussée et sur la transformation de la devanture commerciale ainsi que sur la régularisation de modifications apportées à l'escalier. Demande d'avis de la Commission de Concertation.

Dossier traité par Mme M. Desreumaux

En réponse à votre courrier du 19 mai 2015 sous référence, réceptionné le 21 mai, nous vous communiquons **l'avis défavorable** rendu par la CRMS en sa séance du 3 juin 2015, concernant l'objet susmentionné.

La Commission demande d'améliorer le projet de devanture, de rétablir la lisibilité de la façade des étages et de ne pas régulariser la modification des circulations verticales réalisée en infraction car celle-ci hypothèque la possibilité de rétablir un jour l'accès séparé aux étages.

LA DEMANDE

La demande vise le renouvellement de la devanture commerciale ainsi que le réaménagement de l'espace commercial qui occupe le rez-de-chaussée de la maison située 7, rue des Fripiers. Le bien date d'avant 1932 et figure à l'inventaire du patrimoine monumental du Pentagone. Il est compris dans la zone de protection des maisons qui entourent l'église Saint-Nicolas, dans celle de la Grand-Place ainsi que dans la zone tampon Unesco. A l'arrière, la parcelle jouxte l'ensemble classé des maisons traditionnelles donnant sur la rue Grétry et sur les impasses Saint-Nicolas et des Cadeaux.

L'état actuel de la maison résulte de la transformation, au début du XIXe siècle, d'un noyau ancien dans une architecture néoclassique. En 1925, la façade fut à son tour remaniée en style Art Déco. Elle se caractérise par des encadrements de baies en fer forgé d'inspiration espagnole. Décorés de motifs floraux et du monogramme S, ces éléments reposent sur un appui de fenêtre sur console en cul de lampe, ce qui confère à la façade son aspect spécifique et élégant. La devanture commerciale originelle était réalisée dans le même style.

La présente demande vise :

- le renouvellement de la devanture au moyen d'un bardage réalisé en tôle d'aluminium gris ; le remplacement des portes vitrées avec maintien des châssis et des vitrines existants,
- le réaménagement de l'espace commercial du rez-de-chaussée,
- la régularisation des modifications apportées à la circulation verticale, à savoir la suppression de l'escalier entre le rez-de-chaussée et le premier étage, ainsi que son remplacement par un escalier métallique en colimaçon. Cette intervention a fait l'objet d'un PV d'infraction établi par la Ville de Bruxelles le 5/02/2015. La modification a donné lieu à la réalisation en cave d'une construction de support en béton armé (semelle et murs de support).

AVIS DE LA CRMS

La CRMS s'était prononcée en 2004 et 2014 sur des projets de devanture commerciale pour la maison en demandant de rétablir la cohérence de cette façade très particulière. Tout comme les propositions précédentes, le projet actuel qui est déjà partiellement réalisé, est inadapté à la typologie de la façade et ne la valorise pas. En plus, la modification de l'escalier effectuée en infraction, hypothèque la possibilité de rétablir un jour l'accès séparé aux étages. ***La CRMS rend donc un avis défavorable sur la demande.***

Cette évolution et la politique du fait accompli témoignent de la pression commerciale et de la surexploitation progressive des rez-de-chaussée commerciaux donnant sur les rues piétonnes de la zone Unesco, au détriment de la valeur patrimoniale des immeubles. Ces transformations se réalisent généralement au détriment de la flexibilité des lieux et de la qualité de vie en centre-ville.

La CRMS demande à la Ville de Bruxelles de mettre au point une gestion adéquate et rapide des exploitations commerciales pour trouver un meilleur équilibre entre la conservation du bâti ancien et l'exploitation des rez-de-chaussée. L'occupation des étages, autrement que comme lieu de stockage, et leur remise en valeur est une condition sine qua non de cette politique car elle contribue à l'hygiène du bâti et à sa bonne conservation sur le long terme. Elle est le garant d'une gestion durable du centre historique, faute de quoi le patrimoine ancien sera réduit à un « décor touristique et commercial ». ***Dans cette optique, les modifications apportées à l'escalier ne peuvent être régularisées.***

Pour ce qui concerne la façade, la composition et la mise en œuvre de la devanture projetée devront être améliorées conformément aux dispositions du RCUZ Grand-Place. Ceci aura également un effet positif sur les biens classés situés à proximité directe et sur l'attractivité de la zone Unesco. A noter que la mise en œuvre de la devanture existante est très peu soignée et devra être corrigée (superposition de plaques de bardage, raccords mal réalisés, etc.).

A tout le moins, et si le projet était autorisé, l'encadrement de la devanture devrait être réduit pour rétablir la lisibilité de la façade des étages. A cette fin, une zone enduite devrait être dégagée entre les baies du premier étage et la devanture. Le petit chéneau qui couronne l'encadrement devrait être supprimé (régler les questions d'écoulement d'eau).

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 : Gestionnaire du dossier (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)