

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

V/Réf. : F1227/2014
N/Réf. : AVL/ah/BXL-2.1926 et 2502
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Fripiers, 55-57. Demande de permis d'urbanisme portant sur le rassemblement des espaces commerciaux, sur l'extension du commerce aux étages du n° 55 et sur la transformation des devantures. Demande d'avis de la Commission de Concertation.

Dossier traité par Mme M. Desreumaux.

En réponse à votre courrier du 15 juin 2015 sous référence, réceptionné le 17 juin, nous vous communiquons **les remarques et les observations** formulées par la CRMS en sa séance du 8 juillet 2015, concernant l'objet susmentionné.

LA DEMANDE

La demande concerne deux biens situés 55 et 57 rue des Fripiers, compris dans la zone tampon Unesco délimitée autour de la Grand-Place. Les deux constructions très différentes remontent au XVIIe siècle et possèdent chacune un noyau ancien. Le n° 57 appartient à un immeuble plus vaste qui forme l'angle avec la rue de l'Ecuyer. Il a été transformé au XIXe siècle et ses façades remises au goût néoclassique. Le n° 55 a conservé sa structure originelle ainsi que sa façade traditionnelle en brique et pierre.

La demande vise l'aménagement d'un marchand de glace (*Australian Ice Cream*) qui souhaite réunir les deux biens au rez-de-chaussée. Elle porte sur les interventions suivantes:

- × la suppression du mur mitoyen entre les rez-de-chaussée des nos 55 et 57,
- × le remplacement des vitrines actuelles par deux devantures symétriques,
- × l'extension du commerce aux étages du n° 55 (stockage et locaux pour le personnel),
- × l'installation d'un monte-charge implanté contre la façade à rue du n°55 et desservant le rez-de-chaussée, le 1^{er} et le 2^e étage.

AVIS DE LA CRMS

Le remembrement des espaces commerciaux

Le projet vise le remembrement de deux espaces commerciaux, dont un point de vente à rue situé rue des Fripiers, 57. Celui-ci occupe une partie très réduite (une pièce seulement) de la parcelle d'angle Fripiers / Ecuyer.

Cette situation résulte de la subdivision, à une époque plus ou moins récente, de l'espace commercial qui donne sur l'angle. En raison de son exigüité et de sa forme irrégulière, il s'agit d'un aménagement précaire qui semble correspondre à un aménagement provisoire. Est-ce que, juridiquement, cette division a fait l'objet d'une division cadastrale ?

En tout état de cause, le remembrement de ces deux espaces irait à l'encontre de toute logique urbanistique et se ferait au détriment du bon fonctionnement de l'immeuble d'angle. Les interventions seraient de nature à fragiliser les maisons, sans améliorer la situation existante et sans trouver une meilleure affectation des étages. Ceci serait d'autant moins défendable que la nouvelle entité commerciale serait plus large que façades exemptées de l'obligation de recréer un accès vers les étages.

La CRMS se prononce donc défavorablement sur la démolition du mur mitoyen qui sépare les deux rez-de-chaussée. S'il était indispensable de créer une liaison à cet endroit, on devrait se limiter à l'ouverture d'une simple baie de porte (max 1,20m de large) tout en respectant une distance correcte par rapport à la vitrine pour assurer la lisibilité du parcellaire vu depuis l'extérieur.

L'implantation du monte-charge prévu contre la façade avant du n° 55, devra être revue. Tel que dessiné, il obturerait partiellement la vitrine concernée et risquerait de porter atteinte à la stabilité de la façade, ce qui doit être évité.

Les devantures

Les nouvelles devantures seraient composées chacune d'une double porte coulissante (1,20 m) et d'une vitrine sur un soubassement en pierre bleue. Les baies seraient agrandies et rehaussées par rapport à la situation existante. Les châssis seraient réalisés en aluminium de couleur vert foncé.

Cette proposition est globalement acceptable sous réserve que les enseignes à prévoir aient un aspect discret. **Est-ce que les enseignes dessinées sur les plans correspondent aux dispositifs qui sont réellement envisagés ?**

La CRMS préconise de profiter de ces travaux **pour réenduire la façade du n° 55.** Ceci contribuera à mieux intégrer la devanture à la façade augmentera la cohérence architecturale du front bâti. Le crépi rose clair envisagé pour articuler la devanture au parement de briques doit être évité.

Remarques générales

Cette demande témoigne, une fois de plus, 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 projets de transformations, dont plusieurs ont été lancés ces derniers mois dans la rue des Fripiers, hypothèquent généralement la flexibilité des lieux et la qualité de vie en centre-ville.

La CRMS demande à la Ville de Bruxelles d'accorder une grande attention à cette problématique afin de trouver un meilleur équilibre entre la conservation du bâti ancien et l'exploitation des rez-de-chaussée. A l'évidence, l'occupation des étages, autrement que comme lieu de stockage, et leur remise en valeur contribue à l'hygiène du bâti et à sa bonne conservation sur le long terme.

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 : Magali Desreumaux
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)