

VILLE DE BRUXELLES  
Urbanisme – Plans et autorisations  
A l'att.de D. DE SAEGER  
Centre Administratif  
Boulevard Anspach, 6  
1000 BRUXELLES

V/Réf : 60F/07  
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.2006/s.426  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Fripiers, 3-5. Réaménagement d'un rez-de-chaussée commercial. Régularisation. Avis de la C.R.M.S. en vue de la Commission de concertation.  
(Dossier traité par : M. Desreumaux)

En réponse à votre lettre du 18 décembre 2007 sous référence, réceptionnée le 20 décembre, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 9 janvier 2008, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne des immeubles mitoyens situés dans la zone de protection de l'ensemble classé formé par les n°1 à 5 de la rue Marché aux Herbes, les n°1, 3, 5, 9, 11, 13, 15 et 17 de la Petite rue au Beurre et les n°2 à 16 de la rue Tabora (maisons entourant l'église St Nicolas). Ils sont également localisés dans la zone tampon entourant la Grand-Place dans le cadre de son inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco. Le n°3 est, par ailleurs, inscrit à l'inventaire du patrimoine monumental (noyau ancien).

La demande porte sur la régularisation de travaux effectués sans l'obtention préalable d'un permis et qui, selon des observations réalisées sur place, apparaissent pour la majeure partie, déjà réalisés. Il s'agit :

- du réaménagement du rez-de-chaussée commercial,
- de la transformation des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, actuellement désaffectés, en espace de consommation + locaux accessoires au commerce du rez (vestiaires, bureau, salle de réunion, réfectoire, frigos),
- de l'aménagement d'un logement de fonction (conciergerie ?) et d'un local technique (au 3<sup>ème</sup> étage,
- du remplacement de tous les châssis.

***Outre le fait qu'elle n'encourage pas la politique du fait accompli, la Commission déplore que cette campagne de travaux n'ait pas donné lieu à l'aménagement d'une entrée séparée vers le logement du 3<sup>ème</sup> étage telle que l'exige le RRU (titre I, article 9) – ainsi que le projet de règlement concernant le « Périmètre Unesco » (Titre 2, point 2.1.2.) – ni à une occupation résidentielle plus conséquente.*** La mise en commun des deux parcelles offre en effet une largeur de façade et une superficie qui permettent l'aménagement d'un tel accès indépendant vers les étages ainsi que d'un voire deux logements résidentiels (au lieu d'un unique logement fonctionnel).

**L'activité commerciale du rez-de-chaussée, étendue au 1<sup>er</sup> étage**, semble, au contraire, avoir ici hypothéqué une telle opération et **a entraîné une sous-utilisation d'espaces de qualité** : la présence d'une chambre froide d'environ 30m<sup>2</sup> condamne la pièce arrière du 1<sup>er</sup> étage du n°3 et obstrue deux grandes fenêtres arrière, le second étage est exclusivement utilisé à des fins fonctionnelles liées au commerce (bureau, archives, vestiaires, salle de réunion, réfectoire) tandis que la totalité du 3<sup>ème</sup> étage du n°3 abrite un local technique.

N'aurait-on pu déplacer certains locaux techniques ou fonctionnels (archives, frigos, vestiaires, etc.) vers des espaces secondaires tels que les caves, voire le grenier, qui, dans le projet restent non utilisés et ainsi regagner certains espaces au profit de l'affectation résidentielle ou, en tout état de cause, d'une occupation plus valorisante pour cette maison ancienne du cœur historique de la ville ? La Commission estime que le projet aurait dû davantage être élaboré dans cette optique. Elle rappelle, par ailleurs, que la Ville déconseille l'extension des horeca vers les étages.

**En regard de ce programme qu'elle estime mal adapté à la qualité de la maison et l'absence d'un accès séparé vers le logement, la Commission émet un avis défavorable sur la demande de régularisation.**

Pour ce qui concerne les châssis, la Commission observe que les photos jointes au dossier montrent des châssis oscillo-battants alors que les plans de situations existante et projetée montrent des châssis ouvrants. Les documents sont donc contradictoires et ne permettent pas de comprendre la situation. Quoi qu'il en soit, la Commission souligne que les châssis oscillo-battants ne correspondent pas à la typologie de la maison et ne sont donc pas acceptables, compte-tenu du contexte patrimonial exceptionnel dans lequel on se situe.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sybille Valcke  
- A.A.T.L. – D.U. : MM. Fr. Timmermans et S. De Bruycker