

Ville de Bruxelles
Département Urbanisme
Section Autorisations
Monsieur Fabian DE BOEY
Directeur-Adjoint
Rue des Halles, 4
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 07/05/2025

N/Réf. : BXL21799_741_PU
Gest. : GM/XX
V/Réf. : F948/2023
Corr: Cartal Marie-Laure
NOVA : 04/PU/1917434

BRUXELLES. Rue des Fripiers, 15 - 17
(= zone de protection de l'ensemble de maisons traditionnelles accolées à l'église St-Nicolas / zone tampon UNESCO / inventaire)
DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME: transformer du bureau en 6 unités d'hébergement touristique au 4ème étage bloc 3, transformer du bureau et du logement en 7 unités d'hébergement touristique au 1er étage du bloc 3, transformer du bureau en logement au 2ème étage, démolir les menuiseries donnant sur la galerie et placer une cloison, démolir un escalier et placer une plateforme avec échelle de secours dans la rampe de parking côté rue de la Fourche, placer 8 pompes à chaleur en toiture, remplacer les châssis par du pvc en façade avant, poser des marquises et brise-vues (Régularisation)

Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur-Adjoint,

En réponse à votre courrier du 11/04/2025, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 23/04/2025, concernant la demande sous rubrique.

La Galerie du Centre, partiellement située dans la zone de protection des maisons classées autour de l'église Saint-Nicolas et inscrite à l'inventaire légal du patrimoine, a été réalisée en 1951-52 par l'architecte Jean-Florian Collin. Elle est composée d'une galerie sous voûte en structure béton et dalles de verre, qui abrite des boutiques au rez-de-chaussée et qui déambule autour d'un immeuble central qui abrite des bureaux ou des appartements aux étages.

La demande concerne la régularisation des travaux suivants:

- la réaffectation partielle en logements et hébergements touristiques, à savoir les 1^e et 4^e étages du bloc III ainsi qu'une partie du 1^e étage du bloc II ;
- le placement d'un nouveau sas pour sécuriser l'entrée dans la galerie vers les hébergements touristiques ;
- le remplacement des châssis des 1^e et 4^e étages de la façade située rue de la Fourche par des châssis en PVC.



Photo CRMS - 2024

Avis

De manière générale, la CRMS estime que le projet ne met pas en valeur la Galerie du centre ni le contexte classé des biens protégés situés à proximité, ni la zone Unesco autour de la Grand-Place, inscrite sur la liste du patrimoine mondial (voir aussi son avis au sujet des gaines de ventilation sur les verrières de la galerie ¹). **En raison de l'intérêt patrimonial important de la galerie, elle invite la Ville, le propriétaire et/ou le gestionnaire de la galerie à prendre les mesures nécessaires pour assurer le bon entretien de son bien et à envisager une campagne globale de restauration/rénovation permettant de retrouver la qualité, l'attractivité et la splendeur de la galerie d'origine.**

En ce qui concerne les interventions visées par la présente demande, la CRMS se prononce comme suit :

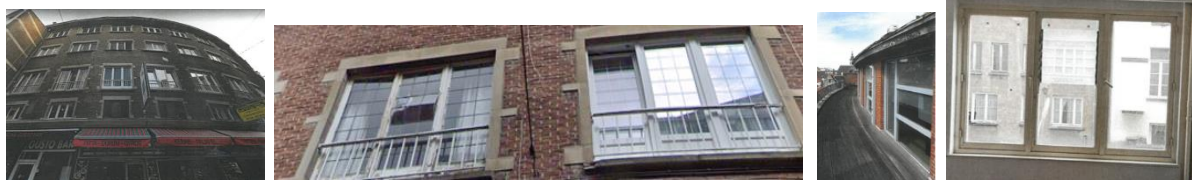
- le nouveau sas porte atteinte à l'intérêt patrimonial de l'intérieur de la galerie. Il s'agit d'un dispositif particulièrement disgracieux et incongru, tant au niveau de sa matérialité que de sa teinte ainsi que de sa forme et sa volumétrie. Le nouveau sas est situé à un endroit stratégique de la galerie (au croisement des deux rues intérieures) et perturbe les vues dans la galerie. La CRMS n'approuve pas sa régularisation. Une étude historique devrait documenter davantage la situation d'origine (il semble qu'il n'existait pas de sas à l'origine?), les modifications et le dispositif existant afin de fonder les choix d'une formule plus respectueuse et mieux intégrée.



Photo historique (www.monument.heritage.brussels) – photos du sas supprimé et du nouveau sas placé en infraction (extr. du dossier de demande)

- La CRMS déplore le remplacement des châssis d'origine en bois par des modèles en PVC peu qualitatifs qui portent atteinte à l'intérêt patrimonial de la façade de la rue de la Fourche. La Commission préconise le retour à des châssis de qualité en bois, s'inspirant des châssis d'origine (profils, divisions, teinte...). Elle s'interroge par ailleurs sur l'approche morcelée, ne prenant pas en compte l'ensemble de la façade de la rue de la Fourche. Cette manière de travailler porte progressivement atteinte à la cohérence architecturale de la façade. La CRMS plaide pour une rénovation/ restauration globale. La CRMS s'interroge par ailleurs sur le sort des châssis métalliques existants dans les façades en intérieur d'îlot et vraisemblablement d'origine.

NB : selon les plans, les châssis en PVC du 4^e étage seraient réguliers (si l'on s'en réfère à la situation de droit représentée dans le dossier). Or, il semble que ces châssis ont également été placés en infraction.



Façade rue de la Fourche, détails des châssis du 1^{er} et 4^e étage, ex. d'un châssis de la façade arrière (photos StreetView et extr. du dossier de demande)

¹ https://crms.brussels/sites/default/files/avis/733/BXL21799_733_PU_Fripiers_17.pdf

- La pose d'une tente solaire au +4 ne pose pas de problème pour autant que sa teinte soit discrète et que dispositif soit bien intégré dans la façade.

Les autres travaux relèvent d'un examen urbanistique plutôt que patrimonial.

En ce qui concerne la réaffectation en hébergement touristique, la CRMS fait le constat que les Logements touristiques ne sont pas de bonne qualité. De manière générale, la multiplication des hébergements touristiques ne contribue pas à la mise en valeur ni à l'habitabilité de la zone Unesco.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c.c.: tjacobs@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ; opp.patrimoine@brucity.be ; crms@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; urb.a.ccueil@brucity.be ; urb.pu-sv@brucity.be