

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
**Monsieur A. GOFFART, Directeur**  
*A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme*  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 04/PFU/188996  
D.M.S. : 2043-0623/01/2009-065PR  
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.1913/s.468  
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Haute, 4. Transformation d'une maison unifamiliale. Régularisation.  
**Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS**  
(Dossier traité par S. De Bruycker à la D.U. / F. Boelens à la D.M.S.)

En réponse à votre courrier du 11 septembre 2009, sous référence, réceptionné le 18 septembre, et suite à l'examen du complément d'information demandé en séance du 23 septembre 2009, nous avons l'honneur de vous communiquer **l'avis conforme défavorable** émis par notre Assemblée, en sa séance du 2 décembre 2009, concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la régularisation de travaux réalisés à l'immeuble situé au n°4 de la rue Haute. Bien qu'il présente un intérêt intrinsèque manifeste, le bien n'est pas protégé légalement et ces transformations ne doivent donc pas faire l'objet d'une demande de permis unique. Le hall du 1<sup>er</sup> étage donne toutefois accès à un loft situé dans un autre immeuble en intérieur d'îlot, via une petite plate-forme surplombant la cour des n°7-9 de la rue de Rollebeek – l'ancienne auberge *L'Estrille du Vieux-Bruxelles* –, classés comme ensemble par arrêté du 23/10/2003. C'est ce dernier point qui justifie le statut de permis unique de la demande adressée par la Direction de l'Urbanisme à la CRMS. **La Commission souligne, dans ce cadre, que c'est à l'initiative de la Ville que le dossier a été renvoyé à la Direction de l'Urbanisme pour lui permettre de traiter la régularisation de cette plate-forme selon la procédure légale du permis unique.**

En sa séance du 23 septembre 2009, la Commission n'avait pu se prononcer sur la demande d'avis conforme car son objet, tel que précisé ci-dessus, n'était aucunement documenté. Elle avait demandé, en vertu des dispositions de l'article 177, §2 du Cobat qu'un complément d'information lui soit fourni sur ce point. **Les documents complémentaires transmis dans ce cadre par le demandeur ne permettent toutefois pas à la Commission d'évaluer la pertinence de l'intervention à régulariser ni à comprendre le fonctionnement global des différentes parcelles contiguës qui sont propriété du même demandeur. Elle ne peut donc qu'émettre un avis conforme défavorable sur ce point.** Elle est, par ailleurs, défavorable à la régularisation des interventions réalisées sans permis aux parties non classées. Ces avis sont motivés comme suit.

#### **I. AVIS CONFORME DEFAVORABLE SUR LA PLATE-FORME SURPLOMBANT LA COUR**

A l'examen des documents fournis, la Commission comprend que le loft auquel la plate-forme donne accès n'est pas localisé dans un immeuble appartenant à la parcelle du n°6, rue Haute mais bien dans l'un des bâtiments occupant la parcelle des n°7-9 de la rue de Rollebeek, au-dessus de *l'Estrille du Vieux Bruxelles*.

Il n'est donc pas question d'un remembrement éventuel qui aurait eu lieu entre les parcelles sises au n°4 et 6 de la rue Haute mais bien d'un droit de passage qui a été accordé pour permettre aux occupants du loft d'accéder à leur logement en passant par le n°4 de la rue Haute. De quand date cette servitude ? A-t-elle été officialisée ?

**Cette seule information ne permet toutefois pas de comprendre pourquoi l'accès à ce loft ne se fait pas via la parcelle à laquelle il appartient et la Commission regrette, une fois de plus, de ne pas être mieux documentée sur le fonctionnement global de l'îlot dont plusieurs parcelles appartiennent au même propriétaire. Elle ne peut donc se prononcer favorablement sur la régularisation de l'intervention en l'absence de ces informations. Elle souligne, en tout état de cause, que cet aménagement ne correspond pas à une distribution logique et s'avère, de prime abord, incongru, a fortiori dans l'emprise d'un ensemble classé où elle estime qu'il n'a pas sa place.** Un tel aménagement rend, par ailleurs, les bâtiments (et les parcelles) interdépendants, ce qui les prive de leur autonomie propre et hypothèque un fonctionnement individuel futur de ceux-ci. La Commission décourage généralement ce parti.

Elle souligne enfin qu'un permis d'urbanisme aurait, de toute façon, dû être sollicité pour la mise en œuvre de cette plate-forme : le fait qu'un permis d'urbanisme ait été octroyé sur des interventions plus importantes prévues initialement (non mises en œuvre) ne dispense pas le demandeur d'une nouvelle demande de permis si le projet est modifié, même si la nouvelle intervention projetée est plus modeste que celle prévue initialement.

## **II. AVIS NON CONFORME DEFAVORABLE SUR LES TRANSFORMATIONS REALISEES SANS PERMIS**

Interrogée en septembre 2006 sur un premier projet de transformation, la Commission avait émis un avis défavorable à son encontre, en raison de son impact très préjudiciable pour le bien découlant notamment du programme d'occupation et de la nouvelle distribution proposée pour les logements.

A l'examen des interventions à régulariser, la Commission constate que le projet a subi un amendement positif par rapport au programme d'occupation prévu initialement ainsi qu'au mode de distribution, de manière à rencontrer les recommandations de la CRMS émises dans son premier avis à ce propos: une occupation des étages en logements unifamilial plutôt qu'en deux appartements duplex a été adoptée et les accès et circulations existants ont été maintenus tels quels, laissant les parcelles indépendantes les unes des autres (excepté pour ce qui concerne l'accès au loft arrière déjà existant, cf. ci-dessus). Aucune rehausse n'a été réalisée à l'arrière et la terrasse de fortune installée sur la toiture plate arrière a été supprimée et la plate-forme rendue inaccessible.

**Bien qu'elle se réjouisse de ces améliorations du projet, la Commission rappelle toutefois que, compte tenu de la valeur patrimoniale exceptionnelle du bien, elle avait insisté, dans son premier avis, sur la nécessité de réaliser une étude archéologique approfondie du bâti, permettant d'intervenir de manière pertinente sur le bien et pouvant mener à son classement éventuel.** Elle avait, dans ce cadre, invité la DMS et la cellule Patrimoine Historique de la Ville à apporter leur aide au demandeur sur le plan pratique. Elle avait notamment demandé qu'une étude soit réalisée sur:

- les murs intérieurs, y compris l'ancienne façade arrière de la partie avant, devenue un mur de refend ;
- les caves ;
- les façades : celles-ci ont été récemment enduites (de ciment ?) ;
- toutes les structures anciennes – plafonds, planchers, charpente – ces éléments étant parfaitement intacts (quelques planchers sont composés de planches de 0,50 m de largeur !). Une étude dendrochronologique ciblée devait contribuer à la datation précise de l'ensemble.

**Ces études n'ont apparemment pas été réalisées, ce que la Commission regrette vivement.** En effet, le bien, inscrit à l'inventaire du patrimoine monumental de la Ville, présente une valeur patrimoniale incontestable. Il est situé dans un quartier qui n'a pas subi les affres du bombardement de 1695. L'immeuble avant est une maison perpendiculaire de type traditionnel remontant au XVIIe siècle et possédant un noyau plus ancien datant du XVIe siècle.. Cette datation repose en partie sur certains éléments qui ont pu être observés in situ, notamment les consoles de poutres aux profils de style gothique tardif présents dans les pièces avant du rez-de-chaussée et des 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages. La maison compte 3 ou 4 niveaux sur cave et possède un bel escalier du XIX siècle montant jusqu'aux combles. La visite des lieux en date du 06/09/2006 a permis de constater que cet état résulte de

transformations successives : la maison a été surélevée deux fois d'un étage et approfondie vers l'intérieur de l'îlot. Les murs décapés montraient, avant les transformations actuelles, différents formats de briques : des grands formats (dits « briques espagnoles » aux étages inférieurs) ainsi que des traces de cloisons et de l'emplacement de l'escalier original qui disparut lors de l'installation de l'escalier actuel du XIXe siècle. L'examen de la charpente, également ancienne, a montré qu'elle avait été remontée (elle repose sur des murs plus récents). Pourvue d'ancres, la façade à rue se caractérise par un pignon à gradins ayant conservé un profil « à oreille » du côté gauche. Le pignon arrière de cette partie est à rampants. Une extension à l'arrière et de nouvelles caves ont sans doute été réalisées au XVIIe ou au XVIIIe siècle.

Ces différents aspects attestent l'intérêt historique et archéologique indiscutable que recèle ce bien

***La Commission regrette, par conséquent, l'occasion manquée d'une étude archéologique approfondie du bâti de cette maison qui compte parmi les plus anciennes de la vieille ville, d'autant que les travaux réalisés en infraction ont occulté ou fait disparaître une partie des traces de l'archéologie du bâti.*** Quant à la petite étude historique jointe à la demande de régularisation, elle est sommaire et n'apporte rien d'intéressant quant à la connaissance du bien.

***La dimension patrimoniale du projet aurait, en tout état de cause, nécessité un accompagnement des Monuments et des Sites ou de la cellule patrimoine historique de la ville.***

Compte tenu de ces éléments regrettables et du fait que la CRMS décourage la politique du fait accompli, elle est défavorable à la régularisation demandée.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme F. Boelens / Mme Sybille Valcke  
- A.A.T.L. – D.U. : M. S. De Bruycker  
- Concertation de la Ville de Bruxelles