

**Ville de Bruxelles**  
Département de l'Urbanisme  
**Monsieur Guillaume MICHIELS**  
Directeur  
Boulevard Anspach, 6  
1000 BRUXELLES

V/Réf. : H432/2017 (Oumayma Bouchenak)  
N/Réf. : JMB/BXL-2.2626/s.617  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Objet : BRUXELLES. Rue Haute, 33 à 37.**

Regroupement et transformation de 3 maisons avec restaurant au rez-de-chaussée et 8 logements aux étages, transformation des façades avant, rehaussement de 2 niveaux, extension arrière, application d'un mur végétal sur la façade n° 35 et 37, modification des dimensions des baies avec de nouvelles divisions de châssis.

**Permis d'urbanisme.**

En réponse à votre courrier du 25/01, reçu le 30/01/2018, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 21/02/2018.

### **Statut patrimonial**

Les trois maisons concernées par la demande sont situées dans la zone de protection de la maison traditionnelle du XVIIIème siècle rue Haute 50; elles ne sont pas inscrites à l'Inventaire du patrimoine architectural du Pentagone mais datent d'avant 1932.

### **Description des biens et de leurs caractéristiques urbanistiques**

Ces trois maisons, qui marquent l'entrée de la rue Haute (très ancienne rue déjà mentionnée en 1298) depuis la place de la Chapelle, sont typiques de l'ensemble de cette artère, qui comprend un rythme parcellaire étroit et régulier de deux à quatre travées, des lignes de corniche régulières et une importante dominance de façades néoclassiques (résultant de l'adaptation d'immeubles plus anciens par la substitution fin XVIIIème – début XIXème siècle d'un entablement classique). Ces alignements sont ponctués d'une quinzaine de façades-pignon (comme le n° 50), témoins visibles de la ville 'ancien régime'.

Pour rappel, les Marolles, à l'instar du quartier Sainte-Catherine, comprend un patrimoine très ancien, ayant été épargné du bombardement de la Grand-Place fin XVIIème siècle. Ce patrimoine est particulièrement sensible, car modeste et encore peu reconnu.

Les trois maisons semblent dans un état de dégradation plus ou moins avancé. Les étages des n° 33 et 35 ont été relevés inoccupés depuis plusieurs années. D'un point de vue patrimonial, elles présentent un état différent de préservation :

- Le n° 33 présente encore plusieurs caractéristiques d'origine (toiture perpendiculaire, composition de façade, ancrés). La façade enduite a malheureusement été décapée, laissant la brique à nu.

- Au n° 35, le rythme dégressif des baies, les trous de boulin, la forme de toiture témoignent de son ancienneté. A rue, elle a été recouverte de briquettes de parement. La façade arrière présente la particularité d'avoir conservé la moitié du pignon qu'elle partageait avec sa voisine, le n° 37.
- Le n° 37 a été très largement transformé (en 1992 selon le dossier).

## **Le projet**

La demande concerne la transformation lourde des trois maisons en vue d'y développer un programme commun comprenant :

- Un rez-de-chaussée commercial (bar à vin) et un accès privatif aux logements aux étages;
- Huit unités de logements aux étages (5 studios, 1 appartement 1 chambre, 1 appartement 2 chambres et 1 duplex 3 chambres).

A rue, il est prévu une rehausse des trois biens de deux niveaux supplémentaires avec la modification des formes de toitures, l'uniformisation des façades des n° 35 et 37 par la modification des baies et l'application d'un mur végétal. Le rez-de-chaussée commercial se développe sur les trois biens et présente un aspect visuel unitaire.

En intérieur d'îlot, les trois façades arrière sont uniformisées avec modification totale du rythme des baies, des extensions aux premier et deuxième étages du n° 33 et le placement de balcons.

De lourdes transformations intérieures sont prévues dont, en particulier, la suppression des trois circulations verticales et leur remplacement par une seule circulation verticale ainsi que la démolition des planchers au n° 33.

## **Avis de la CRMS**

La CRMS estime que le projet s'inscrit à l'encontre de ce qui justifie la qualité de la rue Haute, l'une des plus anciennes du centre historique : il perturbe le rythme régulier du bâti ancien, par les rehausses imposantes et volontairement visibles à rue, par le choix d'une façade végétale opposée à la chromatique claire caractéristique du néoclassicisme. En effet, à quelques exceptions près, la rue a conservé l'échelle urbaine de l'habitat traditionnel (R+2, R+3), qui lui confère une magnifique homogénéité, composée de bâtiments modestes, comme les trois maisons du présent projet, voisinant d'autres bâtiments plus ornements. La CRMS défend ici le principe que c'est l'ensemble qui a une valeur patrimoniale, au-delà des maisons à titre individuel.

Concernant le programme, les gabarits et rehausses :

Sans être opposée au principe d'une rehausse d'un seul niveau des n°35 et 37, la CRMS ne souscrit toutefois pas au fait que les gabarits de l'immeuble n° 39-51 et de l'immeuble d'angle soient pris comme référence pour les rehausses projetées. Ces immeubles font figure d'exception dans la rue. Pour l'immeuble au n° 33, la CRMS demande de conserver l'équilibre façade – toiture existante, comme réel acte de préservation du patrimoine.

En outre, le projet, via les rehausses, souhaite « offrir à la ville des logements supplémentaires ». La CRMS estime que ce ne sont certainement pas les quartiers les plus denses, comme les Marolles, qui nécessitent encore une densification. D'autant plus que le projet prévoit un nombre important de studios (5, dont certains unifaces).

Concernant les interventions en façades :

La CRMS estime que la façade végétale va à l'encontre de la qualité néoclassique de la rue. Elle demande de renoncer à ce traitement au bénéfice de finitions traditionnelles, de réenduire la façade du n° 33, de maintenir les seuils du n° 33 et de prévoir des seuils aux fenêtres des n° 35 et 37. Pour les trois maisons, la CRMS demande de prévoir des châssis en bois et non en aluminium, sans garde-corps en verre. Elle s'interroge par ailleurs sur le langage industriel de la devanture commerciale projetée. Celui-ci ne fait pas écho au passé des immeubles, et semble sans lien avec l'activité future.

Concernant les interventions intérieures :

La CRMS demande de préserver la lecture du parcellaire au niveau du rez-de-chaussée et insiste pour que les mitoyens ne soient pas totalement supprimés. Les documents fournis ne permettent malheureusement pas d'identifier si des escaliers anciens peuvent être récupérés pour desservir des logements en duplex par exemple. La CRMS recommande une analyse plus fine pour mieux définir cette option et réorienter le projet dans ce sens.

### **Conclusion**

La CRMS trouve que le projet dénature trop fortement les trois maisons et ne s'inscrit pas suffisamment dans le tissu néoclassique de la rue. Elle demande de revoir le projet en respectant le parcellaire (intérieur et extérieur), les baies et seuils de baies existants en façade avant, de prévoir des châssis en bois, de réduire la rehausse à un seul niveau aux n° 35 et 37, de réenduire la façade du n° 33, de renoncer à une façade végétale et de prévoir un langage architectural pour la devanture commerciale qui s'intègre mieux aux caractéristiques du quartier.

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

A. AUTENNE

Secrétaire

C. FRISQUE

Président f.f.

c.c. Sibylle Valcke (DMS) et Bénédicte Annegarn (DU)