

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

V/Réf : 33R/09
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1913/s.465
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue de Rollebeek, 3-5. Transformation des façades avant, percement du mitoyen. Demande de régularisation.
(Dossier traité par : C. Visse)

En réponse à votre lettre du 29 septembre 2009 sous référence, réceptionnée le 30 septembre, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 21 octobre 2009, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne deux maisons du cœur historique de la ville, situées juste à côté et dans la zone de protection du n°7 de la même rue, classé comme monument par arrêté du 23/10/200. Il s'agit:

- du n°3, rue de Rollebeek, qui a été aménagé au cours des XVIIIe et XIXe siècles à partir d'un noyau plus ancien remontant au XVIIe siècle et qui possédait une façade entièrement enduite et peinte ;
- du n°5, rue de Rollebeek, qui était, à l'origine, une maison traditionnelle du XVIIe siècle et qui a vu sa façade transformée aux XVIIIe et XIXe siècles. Elle était également enduite et peinte.

La demande porte sur la régularisation de plusieurs interventions réalisées sans autorisation préalable. Pour plusieurs infractions, il n'est pas clair de déterminer si elles ont été réalisées par le propriétaire actuel ou le précédent ou encore par des locataires. Ces différentes interventions illicites concernent :

- le dérochage des façades,
- la modification de la devanture du n°3 (changement de porte d'entrée, nouveaux châssis et suppression des éléments décoratifs),
- la suppression de l'ancienne entrée du n°3bis (ancien passage vers le n°4 de la rue Haute),
- le remplacement des châssis et de la porte d'entrée du n°5,
- le percement du mitoyen entre les n°3 et 5 aux rez, 1^{er} et 2^e étages.

La Commission émet les remarques et recommandations suivantes.

1. Parcellaire.

En remarque préalable, la Commission observe que plusieurs parcelles contiguës appartiennent au même propriétaire et font actuellement l'objet de demandes de régularisation séparées dans lesquelles le parcellaire n'est pas respecté. C'est le cas, dans la présente demande, des percements du mitoyen entre le n°3 et le n°5 ainsi que du passage du n°3 bis condamné ou encore le cas du n°4 de la rue Haute qui donne accès à un loft de la maison voisine (n°6, rue Haute) via un passage aménagé au-dessus de la cour classée du n°7, rue de Rollebeek et dont la régularisation a été récemment demandée.

La Commission estime que le demandeur doit clarifier la situation quant à l'utilisation globale et l'interaction de ces différentes parcelles dont il est propriétaire (n°3, 5, 7 rue de Rollebeek,

n^{os} 4 et 6, rue Haute et peut-être d'autres parcelles encore) afin de pouvoir se prononcer en pleine connaissance de cause. En tout état de cause, elle plaide pour que le parcellaire qui constitue un des éléments les plus caractéristiques et stables de la morphologie urbaine, résultant d'une évolution lente et reflétant son histoire, soit respecté au maximum. La Commission préconise également le maintien, autant que possible, de l'autonomie des parcelles et des bâtiments qui les occupent afin de garantir plus de flexibilité dans leur occupation future (permettre une utilisation individuelle ultérieure des biens plutôt que de les solidariser de manière « irréversible »).

Dans le cas présent, la Commission ne peut donc souscrire à la suppression pure et simple du passage du n°3bis donnant accès à l'arrière du n°4 de la rue Haute. La régularisation des percements réalisés dans le mitoyen doit être examinée dans le cadre plus général de l'interaction des différentes parcelles.

2. Dérochage des façades

La plupart des façades anciennes du cœur historique de la ville ont été remodelées durant la période néoclassique et ont, à cette époque, été enduites et peintes. C'est le cas des deux maisons visées par la présente demande mais également celui de la façade du n°4 de la rue Haute que le demandeur a récemment réenduite. Outre que cet enduit constitue une protection pour les briques anciennes, il permet également de garantir la cohérence des alignements en rétablissant pour l'ensemble de ces façades le dernier état historique connu.

La Commission n'est donc pas favorable à la régularisation du dérochage mais préconise, par contre, le réenduisage et la mise en peinture des deux façades suivant une mise en œuvre traditionnelle (enduit et peinture à la chaux).

3. Remodelage des devantures et remplacement des menuiseries des façades

La Commission constate, sur les photos anciennes (inventaire notamment), que le rez-de-chaussée du n°3 présentait encore, il y a quelques années, une élégante composition rythmée de pilastres, parfaitement adaptée à la typologie néoclassique de la façade. La disparition de cette devanture est fort regrettable d'autant que le rez-de-chaussée actuel est nettement moins satisfaisant. Un retour à cette situation antérieure est-il envisageable ? En tout état de cause, ***la Commission ne s'oppose pas au maintien des menuiseries en place pour autant qu'il s'agisse d'éléments de qualité et qu'elles n'empêchent pas le réenduisage des façades (relief suffisant). La Commission demande également qu'elles soient peintes selon une teinte qui soit cohérente avec la remise en peinture des façades.***

Veillez agréer, Monsieur, 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 Sybille Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans