



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Madame Bety WAKNINE

Directrice générale

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2043-0550/03/2019-203PR (corr. DPC : Amandine Even)

Réf. NOVA : 04/PFU/1711376 (corr. DU : Daphné Sourbi)

Réf. CRMS : AA/MB/BXL21469_649_Saint_Nicolas_2

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : BRUXELLES. Impasse Saint-Nicolas 2

Demande de permis portant sur la phase III du projet de rénovation de la petite maison classée : le changement d'utilisation d'un pied-à-terre en gîte urbain conformément au sens de l'article 9 de l'ordonnance du 08/05/2014 sur l'hébergement touristique à Bruxelles.

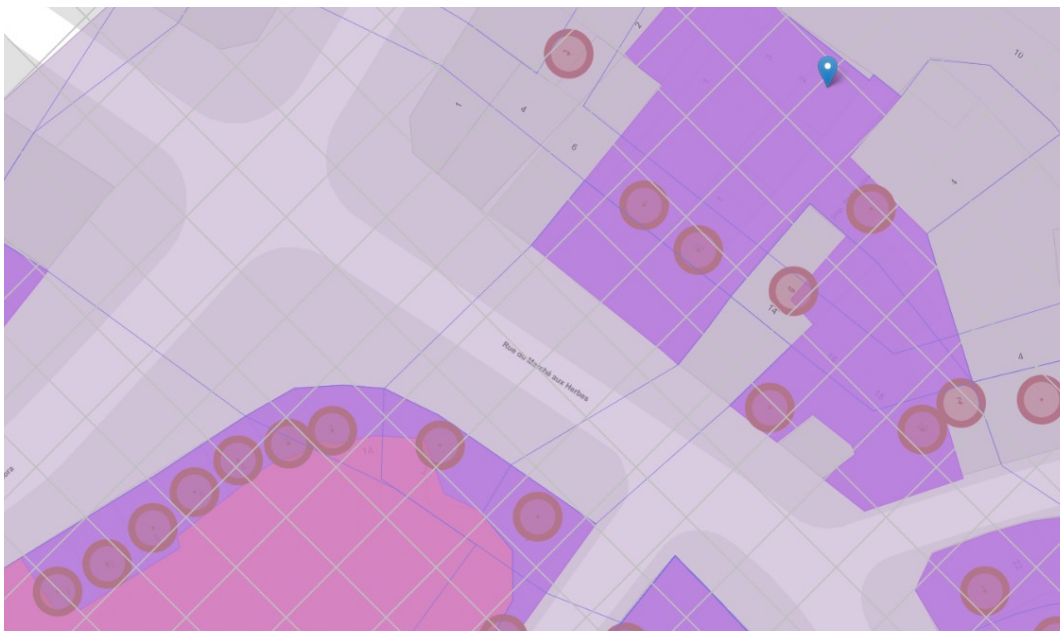
Avis Conforme de la CRMS

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 03/01/2020, reçu le 03/01/2020, nous vous communiquons ***l'avis conforme défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 15/01/2020.

Étendue de la protection

Le bien fait partie d'un ensemble comprenant les maisons sises 8-10, 16, 20 rue du Marché aux Herbes, les bâtiments arrière des numéros 14 et 18 de la même rue, ainsi que les maison sises Impasse des Cadeaux 1, 2, 3 et Impasse Saint-Nicolas 1, 2, 5, classé par AG du 20/09/2001 qui classe les façades à rue et arrières, toitures, charpentes, structures portantes d'origines, les caves et tous les éléments intérieurs d'origine. Cet ensemble est compris dans la zone de protection Unesco de l'« Îlot Sacré » et inscrit en ZICHEE au PRAS.



1/3



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
Historique de la demande

Le bien fait l'objet d'un projet de rénovation en plusieurs phases dont les deux premières ont été traitées en permis unique par la DPC

- Permis 04/PFU/663392. Phase I : restauration de la toiture et des fenêtres de toitures, sondages et démolition d'éléments n'ayant pas justifié le classement.
- Permis 04/PFU/1698754. Phase II : réaménagement du pied-à-terre existant dans la petite maison classée.

Analyse de la demande

La présente demande porte exclusivement sur une modification de l'utilisation du bien bâti, soit changer l'utilisation de « pied-à-terre » en « gîte urbain », au sens de l'article 9 de l'ordonnance sur l'hébergement touristique. Cette situation implique l'application de la prescriptions 0.8 du PRAS, qui s'énonce comme suit :

«0.8. En vue de protéger le patrimoine, un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux, en vertu de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, peut être affecté au logement, aux activités productives, aux commerces, aux bureaux ou aux établissements hôteliers, pour autant que l'impossibilité de conserver son affectation originelle sans modifier sa conception architecturale ait été démontrée et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites. ».

Dans sa note explicative, le demandeur soutient que, au regard de l'article 35/15 de l'arrêté du Gouvernement du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux de minime importance, l'avis de la CRMS ne serait pas requis, toutefois la prescription 0.8 du PRAS impose bien l'avis de la CRMS, c'est dès lors à juste titre que cette dernière soit interrogée.

Avis

Selon le glossaire du PRAS, un établissement hôtelier est un « établissement d'accueil de personnes pouvant offrir des prestations de services à la clientèle, tel qu'hôtel, auberge, auberge de jeunesse, motel, pension, appart-hôtel, flat-hôtel, ... ». Le gîte urbain, tel que sollicité, entre dans une telle catégorie.

L'utilisation actuelle du bien est celle de « pied-à-terre », le demandeur produisant notamment un bail enregistré le 20 décembre 1991 en précisant, en son article 7, que « le bien est loué à l'usage de pied-à-terre. La résidence principale du preneur restant à son domicile actuel et à l'exclusion de toute activité professionnelle [...] ».

A défaut de preuve contraire, une telle occupation, même si elle a pu être occasionnelle, **ne permet pas de soutenir que l'affectation de logement aurait disparue** et surtout aurait été remplacée par de l'établissement hôtelier. La Ville de Bruxelles fait à cet égard une analyse correcte en soulignant, dans son courrier du 17 janvier 2019, que :

« Nous attirons d'ores et déjà votre attention sur le fait que la notion de pied-à-terre » mentionnée dans le bail de septembre 1991 que vous nous fournissez n'est pas exclusive de l'affectation de logement, de même que l'absence de domiciliation en les lieux. En effet, un « pied-à-terre » pourrait faire office de seconde résidence, ce qui recouvre la même affectation de logement.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Nous vous invitons donc à nous faire parvenir dans les meilleurs délais le formulaire de demande d'attestation de conformité d'un immeuble aux dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire touristique, dûment complété avec, le cas échéant, la preuve que les lieux étaient, dès l'époque, exploités en tant que véritable hébergement touristique et non comme logement (par exemple : registre des entrées/sorties, preuves de paiement...). ».

Le demandeur reconnaît, dans sa note explicative, qu'il ne peut apporter une telle preuve. A défaut de tels éléments, la situation de droit du bien est actuellement du logement et la demande porte bien sur une modification de l'utilisation d'un logement en vue d'une affectation d'établissement hôtelier.

La seule justification sur « l'impossibilité de conserver son affectation originelle sans modifier sa conception architecturale » est la suivante :

*« L'affectation sollicitée est **gîte urbain** assimilable à la **maison hôtelière**, dans le respect des prescriptions de la clause 0.8 du PRAS, tenant compte du fait qu'il n'est pas certain qu'un logement de longue durée (plus de 3M) puisse être installé à l'adresse compte tenu du contexte environnant (bruit, mitoyen au café et à l'impasse). Les performances acoustiques obtenues seront connues après les travaux ».*

Une telle justification ne paraît pas de nature à conclure au respect de la prescription 0.8 du PRAS. En effet, même si le terme « *impossibilité* » doit être interprété avec une certaine souplesse, le simple fait d'évoquer les bruits de la rue ne permet pas de démontrer qu'il est impossible, voire difficile de maintenir l'affectation originale du bien, alors même que le précédent permis visait précisément une isolation de cette maison afin d'en améliorer l'habitabilité.

La CRMS rend donc un avis défavorable.

Veillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE

Secrétaire

C. FRISQUE

Président

c.c. à BUP-DPC : sbuelinckx@urban.brussels ; aeven@urban.brussels ;
BUP-DU : dsourbi@urban.brussels ; jdoignies@urban.brussels ;