

Ville de Bruxelles  
Mme G. SCHILLEBEECKX  
Département Urbanisme  
Plans et autorisations  
Boulevard Anspach, 6  
1000 Bruxelles

V/Réf. : 13H/06  
N/Réf. : AVL/AH/BXL-2.1913  
Annexe : 1 dossier dont 4 plans

Bruxelles, le

Madame,

Objet : BRUXELLES. Rue de Rollebeek, 3-5 / rue Haute, 4. Transformation d'une maison unifamiliale en deux appartements duplex avec maintien de l'activité commerciale au rez-de-chaussée. Demande d'avis de la Commission de Concertation.  
*Dossier traité par M. A. Duchatel.*

En réponse à votre courrier du 23 août 2006 sous référence, réceptionné le 23 août, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 6 septembre 2005 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable. Préalablement à tout projet, la Commission demande de davantage documenter le bien concerné dont la valeur patrimoniale est incontestable.

Il s'agit 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 semelles 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. Il s'avère que la maison a été réalisée en plusieurs phases :

- la partie avant est construite sur un plan quasiment carré. Elle compte 3 ou 4 niveaux sur cave. La charpente est ancienne. 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.
- Le volume avant aurait pu être construit en deux phases (rehaussement) ce que l'étude des murs révélera.
- Une extension à l'arrière et de nouvelles caves ont sans doute été réalisées au XVIIe ou au XVIIIe siècle.
- La maison possède un escalier du XIX siècle montant jusqu'aux combles.

Le bien présente donc un intérêt historique et archéologique indiscutable et la Commission insiste sur la nécessité d'une étude archéologique approfondie du bâti, pouvant mener à un classement éventuel.

Le propriétaire, conscient de la valeur du bien et sensible à la conservation du patrimoine, devrait être encouragé et accompagné dans cette mission. La C.R.M.S. demande donc à la D.M.S. ainsi qu'à la cellule Patrimoine de la Ville de lui apporter son aide sur le plan pratique.

L'étude portera notamment sur les éléments suivants:

- 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 sont entièrement intacts (quelques planchers sont composés de planches de 0,50 m de largeur !). Une étude dendrochronologique ciblée contribuera à la datation précise de l'ensemble.

Jusqu'à présent, le projet ne tient malheureusement pas compte de l'intérêt patrimonial évident du bien. Il porte essentiellement sur le réaménagement des trois étages et du niveau sous combles en deux appartements duplex. Selon le projet, l'affectation actuelle du rez-de-chaussée comme restaurant prend une importance telle qu'elle mène à la suppression de l'accès aux étages par la rue Haute et à l'organisation des entrées via la rue de Rollebeek, 3-5 dont l'arrière jouxte la parcelle concernée.

Les logements seraient accessibles par un escalier situé contre l'extérieur de la façade arrière. Au niveau +1, cette construction comprend une terrasse destinée au tea-room situé rue de Rollebeek ; elle donnerait également accès au loft situé sur la parcelle du n°6, rue Haute.

La Commission n'encourage pas ce type de liaison entre différentes parcelles, même si elles appartiennent au même propriétaire. L'insertion d'éléments patrimoniaux dans de grands ensembles entraîne, en effet, des difficultés pour leur remise en valeur, leur gestion et conservation à long terme. La Commission propose d'ailleurs d'intégrer l'étude du parcellaire ancien à celle de la maison même.

Elle demande d'orienter le projet en tenant compte des résultats de l'étude historique à mener en tenant compte des observations suivantes.

- Selon la demande, les façades seraient décapées et sablées. Leur traitement devra tenir compte non seulement de l'évolution historique mais également de leur état de conservation ; des sondages devront être effectués à cet effet.
- La maison est constituée d'une partie avant et arrière qui sont toutes deux couvertes d'une toiture à versants avec une charpente ancienne. En aucun cas, la Commission ne peut accepter la rehausse du volume arrière tel que prévu (charpente intégrée dans un volume à toiture plate, faîte vitré).
- La Commission s'interroge sur la viabilité des pièces situées au 3<sup>e</sup> étage dont la hauteur sous plafond est insuffisante.
- De manière générale, elle demande de privilégier la restauration des châssis anciens. A ce sujet, elle fait référence à la brochure « *Les châssis de fenêtre en bois – Concilier patrimoine et confort* », éditée récemment par la Direction des Monuments et des Sites de la Région bruxelloise (collection *L'Art dans la rue*).
- Si le remplacement des châssis était réellement indispensable, il faudrait les équiper de simple vitrage ou éventuellement de vitrage feuilleté, plus performant sur le plan acoustique. La Commission attire l'attention sur les problèmes d'hygiène du bâti

(condensation sur les murs à l'intérieur, manque de ventilation naturelle) que pourrait entraîner la pose de double vitrage.

- A priori la Commission ne souscrit pas à l'élargissement des fenêtres latérales du pignon avant ; le traitement des baies devra se fonder sur les résultats de l'étude historique.

En conclusion, la Commission ne peut approuver le projet de transformation dans l'état actuel du dossier. Elle demande de tout mettre en œuvre pour assurer la conservation de la valeur patrimoniale du bien en tablant sur une meilleure connaissance de son évolution historique.

Veillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

c.c. : A.A.T.L. – D.M.S. / A.A.T.L. – D.U.