



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibaut Jossart
Directeur

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 20/03/2024

N/Réf. : **BXL21109_722_PUN**
Gest. : **MB**
V/Réf. : **2043-0623/07/2023-214PR**
Corr DPC: **Anne THIEBAULT**
NOVA : **04/PFU/1899366**
Corr DU: **Diane GUSTIN**
Julie NANNETTI

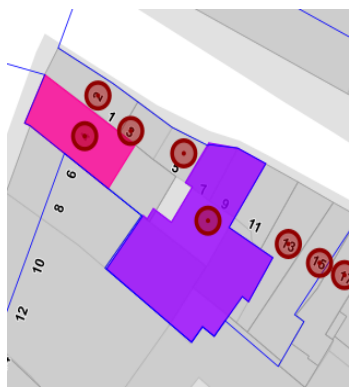
BRUXELLES. Rue de Rollebeek 7-9 - Estrille du Vieux Bruxelles
(= certaines parties classées comme ensemble)
PERMIS UNIQUE : Modifier l'affectation des deux étages du n°9 de logement en locaux accessoires au commerce existant, installer une structure métallique avec couverture en toile/bâche rétractable (régularisation - PV d'infraction INF/1839130) et construire une passerelle et une échelle de secours dans la cour pour le logement.
Demande de BUP – DPC / BUP – DU du: 04/03/2024

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 04/03/2024, nous vous communiquons *l'avis conforme défavorable* émis par notre Assemblée en sa séance du 13/03/2024, concernant la demande sous rubrique.

L'Arrêté du Gouvernement bruxellois du 23/10/2003 classe comme ensemble certaines parties des biens sis rue de Rollebeek n° 7-9.



Situation patrimoniale ©Brugis



Façade avant Rue de Rollebeek.
©Google Street View



Vue aérienne de l'ensemble. Image ©Google Street View avec ajout de la CRMS

Datant de la fin XVI^e/début XVII^e, « l'Estrille du Vieux Bruxelles » serait possiblement l'une des plus anciennes auberges de Bruxelles. Elle est constituée de quatre volumes de construction : les deux maisonnettes à pignon côté rue ; la large maisonnette dans la cour intérieure qui abritait le restaurant « L'Estrille du Vieux-Bruxelles ». Le quatrième volume se trouve dans le prolongement du n°11 de la Rue de Rollebeek et forme un ensemble cadastral avec les autres volumes. L'ensemble a été entièrement restauré/reconstruit en 1961 d'après les plans des architectes J. Rombaux et P. Lessinne, suivant une vision pittoresque qui s'appuyait à l'époque sur « Le Vieux Bruxelles ».

1/3

Par permis du 22/12/1993 (réf. 25/R/92), différentes modifications ont été apportées aux circulations des immeubles. Ce permis autorisait ainsi la condamnation de l'escalier d'accès aux étages de l'immeuble n°9, désormais accessibles par un escalier extérieur placé dans la cour. Le même permis autorisait un second escalier extérieur au niveau du n°7. Le permis n'a toutefois pas été exécuté sur ce point. À la place, les murs mitoyens entre les n°7 et 9 ont été percés de manière à faire communiquer les deux immeubles au niveau du rez-de-chaussée commercial et du 1^{er} étage.

Historique du dossier

Le 11/09/2009, la CRMS a remis un avis sur la régularisation d'infractions dans l'immeuble Rue Haute n°4, et dont une plate-forme surplombait la cour intérieure qui donne sur le n°7-9 de la Rue de Rollebeek. Elle s'était prononcée défavorablement sur cette plate-forme :

https://crms.brussels/sites/default/files/avis/468/BXL21913_468.pdf

Un permis a par la suite été délivré (réf. 04/PFU/188996) avec pour condition de supprimer ladite plate-forme (qui est toujours présente).

Un PV d'infraction a été dressé le 02/05/2022 pour diverses infractions réalisées au n°7-9. (Réf. : INF/1839130)

La demande

La demande vise à régulariser le changement de l'affectation des deux étages du n°9, de logement en locaux accessoires au commerce existant, ainsi que divers travaux réalisés en infraction et constatés par le PV d'infraction du 02/05/2022 :

- Percement de deux baies (au niveau du rez-de-chaussée commercial et du 1^{er} étage) dans le mur mitoyen entre les n°7 et 9, permettant de connecter par l'intérieur les deux corps de bâtisse ;
- Placement sur toute la largeur de la cour, d'une structure métallique avec une bâche rétractable anti-bruit, et sur laquelle sont accrochés divers dispositifs (menu, chaufferette...)
- Installation de divers dispositifs (enseigne lumineuse, caméras de surveillance...).

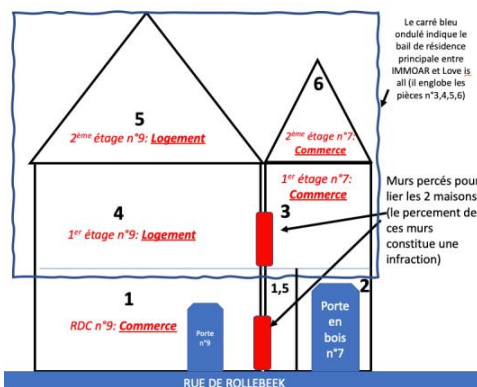
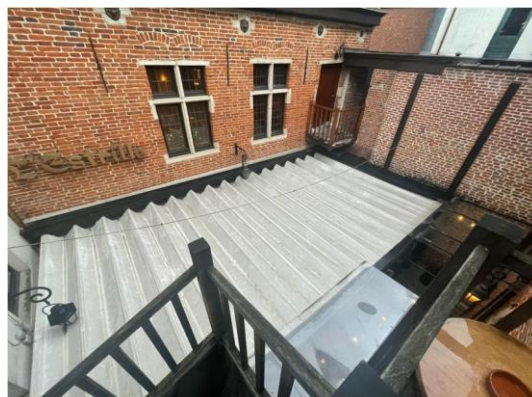


Schéma en coupe des percements de baies et du changement d'affectation demandés



Vue de la cour intérieure recouverte par la bâche depuis l'escalier d'accès au n°7/9. Photo tirée du dossier.



Vue depuis la cour intérieure. Photo tirée du dossier.

La demande vise aussi à la création d'une sortie de secours pour le logement sis Rue Haute n°4, par le placement dans la cour du n°7-9 Rue de Rollebeek, d'une passerelle dans la prolongation de la plate-forme non autorisée existante, et d'une échelle de secours.



Élévation existante de la façade avec l'accès au logement Rue Haute n°4



Élévation projetée de la façade avec l'accès au logement Rue Haute n°4



Photomontage de la passerelle projetée. Image tirée du dossier.

Avis de la CRMS

La CRMS rend un avis défavorable sur l'ensemble de la demande pour les raisons suivantes :

La structure métallique avec bâche rétractable et les dispositifs techniques et commerciaux (déjà existants) ainsi que la passerelle et l'échelle de secours projetées, sont des dispositifs trop envahissants qui ont un impact visuel important, même en position ouverte, entravant la visibilité de la cour et des façades (déjà fortement impactées par la présence de l'escalier extérieur en bois), et qui ne s'intègrent pas harmonieusement aux lieux, dénaturant ainsi l'ensemble pittoresque constitué de la cour et des bâtiments qui la bordent (dont le caractère tient dans les dimensions réduites et l'unité typologique et esthétique). Concernant le changement d'affectation de logement en locaux accessoires au commerce au n°9, le percement du mur de séparation entre les immeubles ne permet plus les deux utilisations distinctes commerce-logement (seuls les combles du n°7 ont encore la fonction de logement). Il est difficile d'approuver le changement d'affectation demandé sans autoriser implicitement l'ouverture des baies entre les deux immeubles. Or, même si l'étroitesse des deux immeubles pourrait justifier cette ouverture, celle-ci désorganise davantage les circulations, déjà mises à mal par les travaux autorisés en 1993. Pour que l'ouverture des baies puisse être acceptable, il y aurait lieu préalablement de rétablir les circulations originelles (réouverture de l'escalier intérieur du n°7/9 et suppression de l'escalier extérieur). La suppression de l'escalier désencombrait par ailleurs la cour intérieure.

Avant toute nouvelle intervention, la CRMS demande la réalisation d'une étude historique de l'ensemble de ces bâtiments, afin de mieux comprendre, leurs évolutions urbanistiques et leurs occupations (logement, commerces...). De manière générale, le bien bénéficiant d'une mesure de protection, un projet doit se construire selon une méthodologie de dossier patrimoine répondant à une série de principes (<https://patrimoine.brussels/agir/les-principes/entretenir-et-restaurer>) notamment celui de fonder les interventions sur une connaissance fine du bien et de son état, et d'une identification des éléments patrimoniaux de valeur (encore en place et/ou disparus) et sur l'impact des travaux. S'il est permis et possible d'apporter des transformations, de modifier ou d'améliorer/mettre aux normes des espaces et des éléments, il est indispensable de proposer des aménagements et solutions (y compris de détails) respectueuses des biens et de leur intégrité patrimoniale.

Veuillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. à : athiebault@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be