

**Monsieur Marc Zémour**  
Rue Tenbosch, 42  
1050 BRUXELLES

V/Réf : Votre demande du 16/01/09  
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.163/s.449  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Grand-Place, 20 / angle rue de la Colline – « Le Cerf ».  
Installation d'un commerce (Chocolatier).  
**Avis préalable à l'introduction d'une demande de permis unique**

En réponse à votre demande du 16 janvier 2009 consécutive à la réunion sur place du 13 janvier 2009, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis de principe défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 21 janvier 2009, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne une maison de la Grand-Place de 1710, intégralement démolie en 1897 et qui a fait l'objet, la même année, d'une reconstruction historique sous la direction de l'architecte Adolphe Samyn. La maison a été classée en totalité par arrêté du 07/11/2002.

La demande porte sur l'installation d'un commerce de chocolat au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage de celle-ci. La maison abritait, jusqu'en septembre 2007, un restaurant et ses cuisines sur les trois premiers niveaux (entre le rez et le 2<sup>e</sup> étage) ainsi qu'un appartement indépendant aux deux étages supérieurs (3<sup>e</sup> étage et combles). Le demandeur, candidat locataire de la maison dans son ensemble, souhaite y installer son commerce tout en conservant l'appartement supérieur. Le changement d'affectation s'accompagnerait d'interventions en façades (ciblées au rez-de-chaussée) et aux intérieurs, principalement au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage.

La CRMS ne souscrit pas au projet pour les raisons suivantes :

### **1. Transformations projetées**

La CRMS n'émet, à ce stade du projet, aucune remarque particulière sur les aménagements intérieurs projetés et qui consistent essentiellement en la simple installation d'éléments de mobilier, sans impact sur les décors et structures existants. Cette option constitue une amélioration sensible par rapport aux intentions initiales du projet.

Concernant la restauration proprement dite de certains éléments de finition (restauration du dallage noir et blanc du sol, par ex.) prévue par le projet, celle-ci n'est pas assez documentée pour permettre à la CRMS de se prononcer à son propos.

***La Commission est, par contre, défavorable aux modifications prévues aux baies du rez-de-chaussée des deux façades de l'immeuble*** et qui visent à améliorer la visibilité des marchandises. Les transformations portent sur la suppression des vitraux et grilles qui équipent actuellement les fenêtres et sur l'agrandissement d'une baie existante pour permettre l'installation de vitrines sans divisions.

#### a) Epoques de référence

En remarque préalable, **la CRMS souligne le caractère peu compréhensible de la note explicative**, de style télégraphique, par laquelle débute le dossier et **qui ne permet pas de comprendre clairement les options d'intervention sur les façades ni la ou les époques prises comme référence pour les étayer**.

Par ailleurs, les plans d'archives joints en annexe sont, pour certains, non datés. D'autres illustrent des travaux qui, à la lecture de l'étude historique fournie par la DMS, s'avèrent ne jamais avoir été mis en œuvre (cf. projet de 1869).

Par conséquent, **la CRMS souligne que cet aspect primordial de la demande aurait mérité d'être clarifié. Les plans illustrant des campagnes de travaux non réalisés ne devraient pas être inclus dans les documents de référence tandis qu'une seule et même époque de référence, pour l'ensemble du bâtiment ou – tout au moins pour les deux façades – devrait être prise en considération (et non plusieurs comme cela semble être le cas dans la note d'introduction qui accompagne la demande : 1869, 1880, 1896, etc.). Les plans joints au dossier devraient être clairement identifiés et datés et une note explicative plus compréhensible devrait les accompagner.**

En tout état de cause, **la Commission constate que le projet de transformation des façades, établi sur base de ces différents plans, aboutit à un résultat hybride qui ne correspond à aucune situation historique.**

Le projet de façade proposé pour le rez-de-chaussée de la rue de la Colline – séquence de 4 fenêtres de mêmes dimensions, de surcroît sans divisions – n'a, en effet, vraisemblablement jamais existé. Aucun document historique n'atteste en tout cas d'une telle situation.

Un des plans évoqués pour agrandir la baie de l'angle de l'immeuble (relevé de février 1897 dressé par Adolphe Samyn), montre au contraire que la seconde baie (en partant de l'angle de la maison) n'est pas ouverte à cette époque tandis que la troisième baie est une porte et non une fenêtre. Par ailleurs, la composition des châssis de cette façade à cette époque n'est pas représentée sur ce plan (seul le dessin des baies est montré).

Le projet de reconstruction de Samyn, également daté de février 1897, mais apparemment non pris en considération par l'auteur de projet (non joint au dossier), semble, au contraire, montrer que la fenêtre d'angle sera obturée et que la seconde baie sera alors ouverte. La troisième baie demeure une porte tandis qu'une petite fenêtre haute est ajoutée entre les deux.

Il apparaît donc clairement que le projet ne correspond pas à une situation telle que représentée par les documents d'archives pris comme référence pour la transformation de cette façade. La CRMS constate, en outre, que l'agrandissement de la baie sur l'angle pourrait engendrer des problèmes de stabilités – que la maison a, par ailleurs, déjà rencontrés par le passé (comme en atteste l'étude historique). Cette intervention ne devrait donc pas être mise en œuvre.

Concernant la devanture faisant face à la Grand-Place, le plan du projet de reconstruction signé par Adolphe Samyn (2 juillet 1896, annexe 5) montre que les impostes de la vitrine et de l'entrée étaient prévus avec divisions (petits bois ?). Celles-ci ne sont pas représentées sur le présent projet de « restitution » (tout au moins au niveau de la vitrine) alors que celui-ci semble pourtant se baser (partiellement) sur cette période de référence.

**Ces différents constats montrent que le projet actuel manque de cohérence par rapport aux plans d'archives sur lesquels il prétend se baser tandis qu'aucun des documents transmis ne permet de connaître l'aspect des baies de la rue de la Colline avant le placement des vitraux et grilles actuels.**

**Par conséquent et en l'absence d'informations plus probantes, la CRMS ne peut souscrire à un projet de transformation de ces façades qui diminuerait la cohérence que présente actuellement les deux façades tant par rapport à la Grand Place que par rapport au décor intérieur de la maison. Elle préconise donc le maintien de la situation existante qui présente, par ailleurs, un certain intérêt** (cf. ci-dessous).

#### b) Intérêt des façades actuelles

Comme beaucoup d'autres maisons de la Grand-Place, la maison a été profondément remaniée lors de la restauration de Charles Buls, puis à l'occasion de l'Exposition Universelle de 1958 (dans le droit fil de la « Belgique Joyeuse ») – ce qui ne lui ôte pas pour autant son intérêt. Ses façades – y compris

les éléments rapportés plus récents du rez-de-chaussée et du premier étage tels que grilles, vitraux, etc. – s'inscrivent de manière assez harmonieuse dans l'atmosphère de la Grand-Place et dans l'ambiance conviviale que viennent y chercher les touristes. Tout cela cadre dans le PPA de l'Ilot sacré adopté en 1960 et dans les opérations de reconstruction (soi-disant à l'identique) des abords de la Grand-Place conduites à la même époque par la Ville de Bruxelles et son architecte Jean Rombaux. **La question qui est posée ici est celle de l'opportunité de conserver ce témoignage du goût d'une certaine époque. La C.R.M.S. estime que, pour les façades, rien ne vient justifier une opération de « dé-restauration » des interventions successives qui ont mené à la situation actuelle : les façades ne sont pas différentes de bien d'autres qui ont subi les mêmes transformations aux mêmes époques et forment avec celles-ci un ensemble assez cohérent.**

Par conséquent, compte tenu des remarques qui précèdent et du fait que la maison est, de surcroît, classée pour totalité, la Commission n'est pas favorable à l'enlèvement des grilles et des vitraux existants.

**Elle tient à rappeler que, interrogée par le même demandeur, lors d'une réunion sur place le 3 juin 2008, sur la marge de manœuvre dont il disposait pour réaménager les lieux, la CRMS avait, déjà à l'époque, découragé la suppression des grilles et des vitraux en raison de l'intérêt que présentait l'aspect actuel des façades.**

Elle avait d'ailleurs déjà défendu la même position lors de l'examen, en séance du 5 septembre 2007, d'un projet similaire (installation d'un commerce de produits à base d'huiles essentielles).

## **2. Affectation**

La Commission n'est pas insensible à l'installation, Grand-Place, d'une enseigne qui contribue à la renommée de Bruxelles et de la Belgique à l'étranger.

Elle estime toutefois qu'il conviendrait de privilégier pour les maisons qui bordent la place une fonction qui contribue à la vitalité et à l'identité de la place et qui soit de nature à garantir la plus grande stabilité d'occupation possible (éviter le changement trop fréquent d'exploitant ou d'occupant).

**En l'occurrence, l'affectation commerciale proposée par ce projet induit des transformations qui ne sont pas favorables au maintien des caractéristiques et de la cohérence actuelles du bâtiment et de la place.**

La Commission estime, par conséquent, que l'affectation horéca précédente, serait davantage compatible avec le maintien de ces caractéristiques. Dans ce sens, **elle n'encourage donc pas l'affectation commerciale proposée.**

## **3. Question du parcellaire**

La Commission constate qu'une partie des locaux utilisés par le n°20 de la Grand-Place (ceux situés à l'arrière, appartiennent au n°21 qui lui est mitoyen (à gauche). Elle s'interroge sur les problèmes de gestion que pourrait occasionner cette situation et demande d'être plus complètement informée sur l'évolution du parcellaire.

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 Isabelle Segura / Mme Sibylle Valcke  
- A.A.T.L. – D.U. : MM. Fr. Timmermans  
- Ville de Bruxelles