

S.P.R.B. - B.D.U.  
DIRECTION DES MONUMENTS ET  
DES SITES  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 04/PFU/527941  
DMS CC/2043-0189/01/2014-227PR  
N/réf. : AVL/ah/BXL-2.770/s.568  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Objet :** BRUXELLES. Rue du Marché aux Herbes, 97 « Hier ist in de Roos ». Demande de permis unique portant sur la transformation de la devanture commerciale, sur la restauration du bas-relief en façade avant ainsi que la régularisation des châssis poses en façade avant sans autorisation préalable. Avis conforme.  
*Dossier traité par C. Criquillon, DMS, et par Fr. Rémy, DU*

En réponse à votre courrier du 20 mars 2015 2014 sous référence, réceptionné le 23 mars, nous vous communiquons **Pavis conforme favorable sous réserve** émis par la CRMS en sa séance du 1<sup>er</sup> avril 2014, concernant l'objet susmentionné.

La maison est classée comme monument pour sa façade à rue et sa toiture par AG du 29/10/1992, et se situe *dans la zone tampon Unesco de la Grand-Place, inscrite sur la liste du patrimoine mondial.*

**SYNTHÈSE DE L'AVIS CONFORME**

- L'état existant de la devanture commerciale résulte d'infractions commises par le passé et de travaux plus récents. Elle doit être considérée comme une installation provisoire qui ne peut en aucun cas être maintenue. La CRMS demande un engagement formel de la part de l'exploitant que toutes les interventions visées dans sa demande seront réalisées dès l'obtention du permis et conformément aux conditions de celui-ci. Elle demande à la DMS de veiller à ce point.
- De manière plus générale, elle insiste sur l'importance de mettre au point une gestion adéquate des exploitations commerciales en zone Unesco pour trouver un meilleur équilibre entre la conservation du patrimoine d'une part et, d'autre part, l'exploitation des rez-de-chaussée. L'occupation et la mise en valeur des étages des biens (protégés) constituent un élément clé dans cette démarche.
- En attendant, la Commission émet un avis conforme favorable sur la présente demande de régularisation, sous réserve d'améliorer le projet des menuiseries de la nouvelle devanture et de compléter le dossier de restauration de la frise. Le demandeur devra se conformer au RCUZ pour ce qui concerne la pose d'enseignes.
- En revanche, dans l'état actuel du dossier, la Commission ne peut approuver la régularisation des châssis de fenêtres des étages, ni celle de la tente solaire, ces éléments étant inadaptées à la typologie de la façade classée.

## LA DEMANDE

Dénoté initialement « Le Pot d'étain » et ensuite « La Rose », le bien formait avec le n°99 un ensemble de deux maisons autrefois identiques. Il présente une façade baroque de 1697 enduite et peinte sous pignon à consoles. Aux étages, les registres de fenêtres ont été adaptés au XIXe siècle, avec appuis saillants et larmiers profilés.

L'allège du premier étage est ornée d'une frise datant de la fin du XIXe siècle réalisée en enduit-plâtre. Elle est composée de motifs trilobés et surmontée d'une niche abritant une statuette féminine. Une inscription bilingue reprend la dénomination de la maison, des variétés de bières ainsi que des emblèmes de brasseurs.

L'immeuble a fait l'objet, en mars 2014, d'un constat d'infractions (non imputables à l'actuel exploitant). Il s'agissait du remplacement, entre 1993 et 1997, des menuiseries de la façade à rue y compris celles de la vitrine et celles de la façade arrière non classée. Suite à ce constat, la DMS demandait l'introduction d'un dossier de permis unique pour la mise en conformité des châssis des étages et de la devanture ainsi que pour la restauration de la façade et la pose d'enseignes.

Ce dossier, qui fait l'objet de la présente demande, a été introduit par le nouvel exploitant en juin 2014 (complété en janvier 2015). Il vise les interventions suivantes sur les éléments classés :

- enlèvement du revêtement entourant la devanture (PU 1959) et du châssis existant en aluminium de couleur bordeaux (placé précédemment en infraction);
- réalisation d'une nouvelle devanture composée d'une porte centrale et de deux châssis fixes latéraux sur allèges, avec châssis en bois peints en blanc ;
- enlèvement de la tente solaire, des panneaux publicitaires, des armatures d'éclairage et des baffles existants,
- placement d'une nouvelle tente solaire fixe de teinte beige ;
- maintien des châssis des étages et leur remise en peinture en blanc.

Il est également proposé de procéder à la restauration du relief en stuc qui surmonte la devanture mais ce point n'est pas détaillé dans la demande.

## AVIS DE LA CRMS

### Remarques générales

- Depuis la dépose du dossier en juin 2014, le commerce (horéca) a ouvert ses portes. De l'ensemble des interventions proposées par la demande, seuls ont été réalisés la modification des enseignes, le remplacement de la tente solaire et la remise en peinture des menuiseries des étages (ce dernier point reste à vérifier sur place par la DMS). A l'intérieur un sas d'entrée a été organisé sur toute la largeur de la surface commerciale, en retrait de la porte d'entrée.

En revanche, la devanture illicite a été conservée. Elle a reçu un nouvel encadrement, dont la mise en œuvre est peu soignée et se raccorde mal à la façade. L'impose est partiellement masquée par le dispositif de fixation de la nouvelle tente solaire. Dans son état actuel, cette devanture ne met pas la maison classée en valeur. Ceci est également dû à la présence des nouvelles enseignes lumineuses ainsi que des dispositifs d'éclairage et de télécommande qui prolifèrent sur la façade.

***La finition de la devanture ne semble donc pas aboutie. Le dispositif actuel doit être considéré comme une installation provisoire et ne peut en aucun cas durer dans le temps. La CRMS demande donc un engagement formel de la part de l'exploitant que toutes les interventions renseignées dans sa demande seront réalisées dès l'obtention du permis et conformément aux conditions énumérées par celui-ci. Elle demande à la DMS de veiller à ce point.***

- Quant à l'occupation de la maison, les plans renseignent un immeuble étroit mais profond avec une annexe (R+2) : il totalise plus de 530 m<sup>2</sup>. Le rez-de-chaussée et l'entresol sont actuellement occupés par un café-brasserie. Sur la toiture plate au-dessus de l'entresol sont déposés les groupes de froid de l'importante installation de ventilation qui a été installée. Les étages au-dessus de l'entresol ne semblent pas utilisés.

L'immeuble étant étroit, la création d'un accès vers les étages n'est pas obligatoire. Cependant, l'occupation des étages, autrement que comme lieu de stockage, contribuerait à l'hygiène du bâti et à sa bonne conservation sur le long terme. Les efforts considérables qui sont effectués pour la conservation des biens protégés dans la zone Unesco devraient donc être accompagnés de mesures urbanistiques proactives visant une occupation maximale des biens et donc d'une gestion durable du centre historique, faute de quoi le patrimoine ancien sera réduit à un « décor touristique ».

Au vu de la reconnaissance de la Grand-Place comme patrimoine mondial, la Commission demande aux instances concernées de la Ville et de la Région de mettre au point une gestion permettant de trouver un meilleur équilibre entre la conservation du patrimoine, la remise en valeur des étages et l'exploitation commerciale des rez-de-chaussée, y compris dans leurs retombées environnementales sur l'espace public et en intérieur d'îlot (enfermer les extracteurs d'air).

***En attendant, la Commission émet un avis conforme favorable sur la demande de permis unique moyennant les remarques suivantes.***

1/ La nouvelle devanture commerciale

***La CRMS ne voit pas d'objection à la réalisation de la devanture renseignée sur les plans à condition de revoir et d'améliorer la mise en œuvre des nouvelles menuiseries.*** Telles que proposées, elles semblent réalisées au moyen d'un assemblage de profils en bois standard présentant un très aspect lourd. Cet effet peu valorisant serait renforcé par la composition tripartite de la devanture et donc par la proportion importante des montants par rapport aux parties vitrées. Il est donc demandé d'opter pour des menuiseries plus fines, en bois ou en métal.

Une autre solution plus satisfaisante sur le plan patrimonial serait le retour à la devanture composée d'une entrée latérale avec une seule vitrine sur allège, telle que renseignée par les documents d'archives. Cette composition serait plus cohérente sur le plan architectural parce qu'elle éviterait les deux petites vitrines fort étroites prévues actuellement. Elle permettrait en même temps de conserver une certaine cohérence avec la maison jumelle située au n° 99.

2/ La restauration de la frise décorative surplombant la devanture commerciale

La frise est partiellement endommagée dans sa zone inférieure. Les guirlandes décoratives du bas de la frise ont été rabotées suite à la pose de l'encadrement. Le cahier des charges énumère les démarches envisagées pour sa restauration mais il ne comprend aucune information précise sur les options de restauration, ni sur leur mise en œuvre. Les analyses préalables requises à cet effet ne semblent pas encore avoir été réalisées (ce qui est étonnant car la demande date de juin 2014).

Ce volet du projet reste à compléter car il constitue une partie importante du projet ; il devra être soumis à l'accord préalable de la DMS. ***La CRMS demande à la DMS d'assurer le suivi du projet de restauration de la frise, tant en phase préparatoire que pendant l'exécution des travaux.***

3/ Les châssis des étages et remise en peinture

Les châssis de la façade à rue auraient été remplacés entre 1993 et 1997. La demande de permis ne fournit toutefois aucune information quant aux châssis en place (essence de bois, profils, système d'ouverture). Il évoque uniquement le projet de les remettre en peinture – et donc de les maintenir en place.

Si ces menuiseries semblent de composition et d'aspect identiques à celles présentes en façade à rue avant 1930 (d'après la photo d'époque jointe au dossier), il s'agit pourtant de châssis standards munis de double

vitrage à faux petits bois (châssis oscillo-battants). La CRMS demande à la DMS de vérifier plus en détail leur nature et leur qualité.

***En attendant et dans l'état actuel du dossier, la CRMS ne peut accepter la régularisation des menuiseries des étages, qu'elle demande de remplacer par des châssis traditionnels, munis éventuellement d'un vitrage plus performant (profils traditionnels, pas de faux petits-bois).***

A remarquer que cet aspect est fort lié à la question sur l'occupation des étages mentionnée ci-dessus.

4/ Enseignes, tente solaire et spots.

Les nouveaux dispositifs posés sont :

- une tente solaire rétractable de couleur beige avec inscription sur la partie flottante, à savoir le nom de l'horéca et deux enseignes « Charles Quint / Keizer Karel » ; le mécanisme enrrouleur masque partiellement l'imposte existante,
- l'enseigne principale constituée du nom de l'établissement « The Purple Rose » réalisé en lettres détournées rétroéclairées au moyen d'une lumière mauve,
- deux enseignes lumineuses « Primus Haacht » fixées de part et d'autre de l'enseigne principale,
- deux spots placés de part et d'autre de la devanture,
- sur le document daté du 15/01/2015 et joint à la demande figurent également deux enseignes à l'intérieur des baies du premier étage.
- un dispositif de télécommande.

Comme mentionné ci-dessus, ces éléments sont posés sur un encadrement de piètre qualité et nuisent à la valeur patrimoniale de la façade classée. Le dispositif de fixation de la tente solaire masque partiellement l'imposte de la devanture existante au détriment de la cohérence de la composition. En outre, la tente est actionnée par un mécanisme visuellement très présent (articulations en aluminium de section importante). ***Ce dispositif n'est pas adapté à la typologie de la façade classée et son installation ne peut être régularisée.***

***Quant aux enseignes, la CRMS demande l'application stricte des dispositifs du RCUZ en la matière.*** Elle demande notamment de limiter le nombre des enseignes publicitaires. A tout le moins, on devrait enlever deux publicités « Primus Haacht » de part et d'autre de l'enseigne principale.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. à : BDU-DMS : C. Criquillon, S. Valcke  
BDU-DU : Fr. Remy, B. Annegarn