

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Th. WAUTERS
Direction des Monuments et des Sites –
B.D.U.

C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1

B – 1035 BRUXELLES

V/Réf. : 2043-0587/02/2014-272PR
N/Réf. : GM/BXL2.1515/s.574
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue de la Colline, 7 – « Le Rosaire ». Restauration et mise en conformité de l'immeuble. Avis de principe de la CRMS.
(Dossier traité par C. Criquillon – D.M.S.) .

En réponse à votre demande du 09/10/2015, reçue par mail, nous vous communiquons l'avis de principe émis par notre Assemblée en sa séance du 14/10/2015.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 06/06/2002 classe comme ensemble certaines parties des immeubles situés rue de la Colline, 5, 7, 9-11, 13, 15 et 17 à Bruxelles.
En ce qui concerne le n°7, les parties visées par le classement sont les façades, la toiture y compris la charpente, la cave voûtée, la cage d'escalier hors œuvre et les structures portantes du bâtiment principal ainsi que l'annexe et l'aile de liaison. La zone de protection comprend notamment l'ensemble des parcelles concernées par l'arrêté de classement.

En sa séance du 19/08/2015, la CRMS a émis un premier avis de principe sur un avant-projet de restauration et de réaménagement de l'immeuble. L'actuelle demande porte uniquement sur une modification du projet relatif à la transformation de la devanture. Pour mémoire, l'avant-projet proposait, pour ce qui concerne la vitrine :

- L'enlèvement du système de vente à rue et le remplacement du châssis à guillotine par un châssis fixe en chêne avec simple vitrage isolant de même facture que celui de l'imposte surplombant la porte d'entrée ; la reconstitution, sous ce châssis, d'une allège en maçonnerie recouverte d'une pierre bleue de soubassement ;
- Le remplacement de la porte d'entrée par une nouvelle en chêne de même facture que le châssis de l'imposte surplombant la porte d'entrée ; le placement d'un vitrage simple isolant continu dans la baie d'imposte surplombant l'entrée ;

Dans son avis de principe précédent, la CRMS encourageait la reconstitution de la devanture selon la situation visible sur le relevé de 1890 tout en précisant que cette intervention devrait être finalisée (ou adaptée) en fonction des traces historiques des anciens éléments de décors (« rocailles ») qui pourraient être retrouvés lors de l'enlèvement de « l'entablement » en bas et/ou du cimentage qui couvre actuellement la partie de la façade entre le rez-de-chaussée et le 1^e étage.

Elle demandait, par ailleurs, de :

- respecter davantage le plan de référence en augmentant la hauteur de l'allège et en restituant également le soupirail. (Cet élément permettant, par ailleurs, d'assurer une ventilation naturelle de la cave).

- revoir quelque peu le dessin de la nouvelle porte d'entrée en suggérant la réalisation d'une simple porte vitrée (sans division verticale) sur allège pleine (respectant la hauteur de l'allège de la vitrine).

Le demandeur souhaite aujourd'hui revenir sur sa proposition initiale de supprimer la vente à rue dans le commerce car il semble éprouver des difficultés à trouver un repreneur du bail commercial en l'absence d'un châssis à guillotine permettant ce type de vente. **L'actuelle demande porte uniquement sur cet aspect du projet.** Elle impliquerait **la réalisation d'un châssis à guillotine** qui induirait une division verticale à mi-hauteur de la vitrine. La partie inférieure de ce châssis serait coulissante de haut en bas.

Le nouveau dessin introduit à cet effet n'intègre pas encore les réponses aux autres remarques et recommandations que la CRSM avait émises dans son avis précédent mais auxquelles le demandeur déclare vouloir répondre dans la demande de permis unique.

La CRMS ne peut pas souscrire au placement d'un châssis à guillotine dans la devanture afin de permettre la vente à rue. De manière générale, elle décourage systématiquement ce système de vente qui ne contribue pas à la mise en valeur du centre historique et notamment de la zone Unesco autour de la Grand-Place (problèmes d'encombrement de l'espace public, de gestion des ordures, etc.). **Par ailleurs, la Commission estime qu'il y a lieu d'appliquer autant que possible les termes du « Règlement communal d'urbanisme zoné- Grand—Place, patrimoine Unesco. Expression Commercial ».** Pour ce concerne le principe même du châssis à guillotine et de la vente à rue, l'article 8 de ce règlement précise que « *tout système permettant la vente de produits directement sur la rue, tels que des fenêtres à guillotine, les fenêtres coulissantes, etc., est interdit, de même que le remplacement d'une porte, une vitrine ou une allège par du mobilier.* » Les seules exceptions pouvant être accordées concernent les bâtiments dont la façade présente une largeur inférieure à 4,50m et dont le commerce a une superficie inférieure à 30m².

La Commission constate que dans le cas présent, ces deux conditions ne sont pas remplies. Bien que la largeur de façade soit inférieure à 4,50m (elle est de ca. 3m80), la superficie du magasin dépasse largement les 30m² (plus que 50m²). Il s'agit d'un bel espace commercial permettant d'aisément intégrer un comptoir, facilement accessible depuis l'entrée, ainsi qu'un espace de dégustation à l'arrière (comme dessiné sur les plans de l'avant-projet). **Dans ce cas, la CRMS ne peut donc souscrire à une dérogation au RCUZ.** Dès lors, elle demande d'abandonner la proposition d'équiper la devanture d'un châssis à guillotine permettant la vente, à rue, d'autant que cette dernière proposition s'écarterait de l'état de référence qui a été retenu pour restituer la vitrine (1890).

Pour conclure, la CRMS encourage le demandeur à poursuivre l'étude sur le projet que avait été soumis à la CRMS pour avis de principe en août 2015 et à introduire une demande de permis unique qui intègre les réponses aux autres remarques formulées par la CRMS à cette occasion.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire- adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente