

**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.586  
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. 3<sup>e</sup> avis de principe de la CRMS.  
(Dossier traité par C. Criquillon – D.M.S.) .

En réponse à votre demande du 15/04/2016, en référence, reçue le 15/04/2016, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 20/04/2016.

*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.*

La CRMS a déjà rendu deux avis préalables sur le projet. Dans son 1<sup>e</sup> avis (daté du 02/09/2015), elle a examiné l'avant-projet global de restauration de la maison ; son 2<sup>e</sup> avis (daté du 19/10/2015) ne portait que sur la modification de la devanture et plus particulièrement sur la possibilité d'intégrer un châssis à guillotine dans la devanture pour permettre la vente à rue. Cette dernière proposition a été refusée par la Commission.

La nouvelle demande d'avis de principe porte sur un avant-projet qui intègre certaines des remarques et recommandations qui avait été formulées par la CRMS dans son 1<sup>e</sup> avis de principe, ce qui est positif. Elle comprend, en outre, de nouvelles propositions quant au traitement du rez-de-chaussée de la façade avant (devanture et enseignes).

La Commission se prononce comme suit sur la nouvelle mouture de l'avant-projet :

. Devanture commerciale

- En ce qui concerne la vitrine, le projet continue de proposer un châssis à guillotine au lieu d'un châssis fixe pour cette devanture en dépit du deuxième avis de principe de la CRMS qui était défavorable sur ce point.

La nouvelle motivation pour l'introduction d'un châssis à guillotine dans cette devanture n'est plus le fait que le commerce peine à trouver locataire en absence de vente à rue mais le fait que le futur commerce, destiné à occuper le rez-de-chaussée, sera un café et que les établissement horeca ne sont pas explicitement visés par l'article 8 du RCUZ interdisant les guillotines dans la zone Unesco.

**La CRMS confirme son avis défavorable sur le principe d'équiper la devanture d'un châssis à guillotine.** D'une part, cette option s'écarte du document historique qui constitue la référence pour la restauration/restitution de la devanture (relevé de 1890). Elle introduit, par ailleurs, une division horizontale au milieu du châssis, ce qui serait inadéquat sur le plan esthétique.

D'autre part, même si le projet porte aujourd'hui sur un établissement horeca, il serait difficile d'empêcher qu'un autre type de commerce, qui pourrait y organiser une vente à rue, si installe dans le futur.

Le châssis à guillotine proposé pose, par ailleurs, un problème de composition : le déplacement des moulures en quart de cercle du bas du châssis vers la traverse horizontale introduirait une incohérence et alourdirait cet élément.

Ces moulures devraient rester cantonnées dans le bas du châssis au lieu d'être remontées au niveau de la traverse fixe. Quant à celle-ci, elle s'avère trop lourde visuellement. On ne comprend pas non plus comment le châssis s'ouvrirait.

**La CRMS demande, dès lors, de se conformer à la situation de référence et d'abandonner définitivement la proposition d'équiper la devanture d'un châssis à guillotine.** L'aération du café pourrait être assurée par un châssis tombant dans l'imposte de la porte d'entrée.

- La hauteur de l'allège de la vitrine a été adaptée par rapport au projet initial, suivant le relevé de 1890, avec réintégration d'une fenêtre de cave. L'allège de la porte a été adaptée en conséquence. La Commission se réjouit de cette évolution positive. Elle souscrit également au nouveau dessin de la porte d'entrée, adapté suivant une remarque antérieure (suppression de la division verticale).

L'élévation du projet montre que la façade avant conserverait un morceau d'allège en pierre bleue plus bas que la future allège à restituer. La CRMS estime qu'il y a lieu d'assurer la continuité de la nouvelle allège en pierre jusqu'au mitoyen (sans différence de niveau).

- L'enseigne parallèle, au-dessus de la devanture, prévue dans le 1<sup>e</sup> projet, serait remplacée par une tente

solaire, placée au-dessus de la devanture et des décors que l'on pourrait éventuellement retrouver au-dessus de la vitrine.

**La Commission ne souscrit pas au placement de ce dispositif** qui introduirait une rupture dans la façade et une ligne horizontale saillante au-dessus des moulurations ondoyantes du décor rocaille avec lesquelles elle contrasterait de manière peu adéquate. En position déployée, la teinte viendrait, en outre, occulter ce décor, sans compter le mécanisme qui ajoutera à son encombrement.

Le type de commerce envisagé (café) et le faible ensoleillement de cette rue étroite permettent, par ailleurs, de s'interroger sur l'utilité de ce dispositif;

La Commission propose, dès lors, de revenir à la première mouture du projet avec une enseigne parallèle à disposer sous les fenêtres du 1<sup>er</sup> étage. Cette enseigne devrait se composer de lettres découpées ancrées individuellement dans la façade de manière à éviter la présence d'un bandeau continu et donc une rupture horizontale trop forte entre le rez-de-chaussée et les étages.

#### . Finitions de la façade à rue

Les finitions de la façade à rue proposées sont identiques aux projets antérieurs : remise en peinture du châssis d'imposte en teinte brun foncé conformément à l'étude stratigraphique, idem pour la porte d'entrée et son imposte, application d'une peinture minérale dans une teinte beige clair sur l'enduit de façade, décapage des éléments en pierre bleue et dorure de la clé rocaille et de la clé en coquille en linteau.

La Commission rappelle, dans ce cadre, sa remarque formulée dans son 1<sup>e</sup> avis de principe : l'étude stratigraphique ne comprend pas encore à ce stade-ci de conclusions probantes et ne permet ni d'identifier la teinte historique de finition de la façade ni celle des menuiseries et des boiseries (les couches identifiées étant toutes postérieures à 1943). L'étude devra être complétée lors du décapage du cimentage (ou lors des essais de ce dérochage). En outre, des conclusions précises doivent être formulées (en y ajoutant des références NCS) portant sur les différents éléments des façades. Les propositions qui sont déjà faites dans le cadre du présent avant-projet concernant les teintes et finitions (par exemple la mise en peinture des façades en beige clair) sont, dès lors, prématurées et devraient être réévaluées en fonction de ces conclusions.

Si l'étude stratigraphique et les nouveaux sondages ne permettaient pas de tirer des conclusions probantes, on optera pour les tons habituels, correspondant à l'époque de référence (fin du XIXe

siècle) tout en précisant les références NCS dans la demande de permis unique. Dans ce cas, la DMS pourrait aider l'auteur de projet à déterminer ces références, sur base de cas similaires.

L'étude stratigraphique sera complétée lors du décapage du cimentage. Le dossier précise que des mesures de précaution seront prises et que si des zones s'avèrent trop adhérentes sur chantier, une décision sera prise de commun accord avec la DMS pour leur maintien ou non. La CRMS insiste sur l'importance d'une évaluation préalable de la faisabilité du décapage de manière à éviter au maximum les dégradations aux maçonneries anciennes. Une inspection à la nacelle ainsi que des essais devraient être effectués dans ce cadre.

En ce qui concerne la dorure des éléments « rocaille » proposée par le projet, il est également prématuré, à ce stade, d'opter pour cette finition : il convient, en effet, de vérifier préalablement si les décors surplombant la devanture peuvent être documentés et de compléter l'étude stratigraphique pour pouvoir en tirer des conclusions permettant de restituer les finitions de l'ensemble de la façade de manière cohérente.

#### Châssis

Conformément à la remarque de la CRMS formulée dans son premier avis de principe, les divisions des châssis de la façade à rue ont été adaptées en fonction de celles des châssis d'origine toujours en place en façade arrière. On constate toutefois que les proportions de ceux du 2<sup>e</sup> étage ne sont pas adéquates et que les jours d'imposte sont beaucoup trop étriqués. Ceux-ci doivent être agrandis afin de présenter des proportions plus harmonieuses (cf. proportions des châssis du second étage de la façade arrière).

Si l'option des joints en néoprène dans les châssis se confirme, le dossier doit en prévoir le détail.

Les couvre-murs du pignon en pierre blanche existants, fortement dégradés, seront remplacés par des

couvre-murs en pierre blanche et non plus en pierre bleue comme proposé initialement.

Ceci répond à

la remarque qui avait été formulée par la CRMS sur ce point. Il reste cependant à préciser s'il est

nécessaire de remplacer systématiquement ces éléments.

#### Toiture

En ce qui concerne les toitures, la proposition de remplacer la couverture en tuile de la maison avant par des ardoises naturelles devrait être davantage motivée. Il convient de vérifier *in situ* si des traces anciennes peuvent donner des indications sur la couverture d'origine.

Si aucune trace ne devait être trouvée, on fera usage de tuiles de type (modèle à préciser avec l'aide de la DMS, sur base de références de chantiers de restauration similaires).

#### Intérieur

Le demandeur renonce à l'aménagement d'un logement de fonction. La CRMS déplore cette position et réitère sa demande sur ce point. Au minimum, les arrivées et décharges devraient être prévues pour que l'aménagement d'un tel logement soit possible à moyen ou plus long terme sans devoir faire de nouvelles interventions, potentiellement lourdes.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

S. DE BORGER  
Vice-Président

Copie à : - B.D.U. – D.M.S. : C. Criquillon