



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2043-0581/05/2021-005PR (corr. DPC : A ; Totelin)

Réf. NOVA : 04/PFU/1770215 (corr. DU :)

Réf. CRMS : AA/ BXL21514_677_PUN_Marché-aux-Fromages_11

Bruxelles, 27/08/2021

Annexe : 1 dossier

Objet : BRUXELLES. Rue du Marché aux Fromages, 11 - Demande de permis unique portant sur le placement d'une enseigne commerciale

Avis conforme de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 22/07/2021, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 25/08/2021¹.

Historique et description du bien

Le bien concerné par la demande est une maison ancienne dont la construction ou la reconstruction daterait des années qui ont suivi le bombardement de 1695. Il est classé comme ensemble par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/12/2001 avec les n°1, 3-3A, 22 et 24 de la même rue pour ses façades à rue et arrière, sa toiture, ses structures portantes, sa charpente, ses caves et certains éléments intérieurs. Il est situé dans la zone tampon entourant la Grand-Place, patrimoine Mondial de l'UNESCO et est de ce fait soumis aux prescriptions du Règlement communal d'Urbanisme zoné du périmètre Unesco Grand-Place.

Historique du bien et de la demande

1888 Permis de modification des baies du rez-de-chaussée (9-10-1888 AVB TP)

Les élévations jointes à la demande montrent la façade telle qu'elle a été transformée alors modifiant deux baies pour en faire un ensemble formant vitrine et entrée d'un commerce, et condamnant la porte de la baie principale (porte monumentale de style Louis XIV) en y plaçant une allège la transformant en vitrine secondaire.

La nouvelle baie créée lors de ces transformations a des dimensions beaucoup plus importantes que l'ensemble des deux baies antérieures et de ce fait a entraîné la disparition de tout élément archéologique permettant une restitution.

¹ La demande d'avis a été portée à l'ordre du jour de la CRMS du 11/08/2021. La séance du 11/08 a toutefois été postposée au mercredi 25/08/2021, avec le même ordre du jour, conformément à l'article 11 § 2 - 5 du CoBAT.

Art. 11, 5. La Commission royale des monuments et des sites ne peut émettre un avis conforme requis par le présent Code ou en vertu de celui-ci que si deux tiers au moins de ses membres désignés sont présents. Tant que ce quorum de présence n'est pas atteint, de nouvelles réunions peuvent être convoquées avec le même ordre du jour. En ce cas, le délai endéans lequel l'avis conforme doit être émis est prorogé de quinze jours.

- 2006** **PV d'infraction de la Ville (BR/117/06), et de la Région (PV n°2006-16)** Ordre est donné d'interrompre des travaux entrepris à l'intérieur du bien, au niveau du rez-de-chaussée commercial et de la devanture.
- 2007** **avis conforme favorable de la CRMS** sur la régularisation des travaux intérieurs et le décapage des menuiseries, sous réserve de rétablir une porte d'accès dans la baie d'entre d'origine de la maison. Bien que l'obturation de la porte Louis XIV soit antérieure au classement, la Commission demande de remédier à cette situation et insiste pour que l'accès aux étages puisse à nouveau se faire au départ de l'entrée d'origine. Parallèlement à cette démarche, elle observe également, à l'instar de la DMS, que la baie donnant accès au commerce du rez-de-chaussée pourrait également faire l'objet d'un traitement qui soit davantage compatible avec la typologie de la maison
- 2010** **PV de constatation établi le 18/06/2010 (dossier P.V. BR/081/10 et 04/INF/177224)** Le PV fait état du fait que les infractions constatées dans les procès-verbaux dressés le 07 août et le 08 septembre 2006 subsistent.
- 2011** **Dossier de demande de permis unique 04/PFU/403308 pour** Placer deux enseignes. Cette demande donne lieu à un refus de permis (16/07/2012), sur base de l'avis conforme défavorable de la CRMS (18/01/2012) dont extrait *la signalétique proposée est trop envahissante par rapport aux dimensions du rez-de-chaussée commercial et que le type d'enseignes utilisé devrait être revu. Le porte-menu n'est, par ailleurs, par règlementaire et doit être enlevé. Un seul nouveau porte-menu aux normes, sans illustrations et n'excédant pas la hauteur de l'allège pourra le remplacer. La Commission recommande de revoir le projet en fonction des recommandations détaillées ci-dessous. Elle demande également que la devanture commerciale fasse préalablement l'objet de travaux de réparation pour remédier aux transformations illicites qui ont été réalisées (PV d'infraction dressés en 2006).*
- 2012** **avis de principe de la CRMS** sur un avant-projet de restauration qui conclut sur plusieurs remarques qui portent sur
- *la nécessité d'effectuer une étude matérielle approfondie du bâti existant ainsi qu'une analyse archéologique de la façade afin d'en affiner les connaissances, dater le mieux possible les éléments en place et pouvoir choisir l'époque de référence qui soit la plus adéquate pour la restauration ;*
 - *sur base de l'étude archéologique de la façade, élaborer une nouvelle proposition de devanture pour le rez-de-chaussée commercial plutôt que se limiter à restituer celle de 1888 qui est la seule à être documentée actuellement alors qu'elle n'est sans doute pas la plus adéquate ;*
 - *intervenir, dans les aménagements du rez-de-chaussée de manière à mieux matérialiser et visualiser l'articulation initiale de la parcelle à savoir la localisation de la façade arrière du bâtiment avant et les limites de la cour. La configuration du lanterneau prévu à cet endroit pourrait notamment être repensée dans ce sens.*
- 2013-2015** **Nouvelle demande de permis unique 04/PFU/477627** (Avis conforme favorable sous réserve de la CRMS du 4 décembre 2013, réitéré le 19/02/2014,) pour *Restaurer l'immeuble (régularisation) :*
- *créer 2 logements avec entrée indépendante.*
 - *transformer le rez-de-chaussée commercial et la vitrine.*

Outre la restauration de la façade avant, le permis délivré en 2015 autorise/régularise la restitution de la situation documentée de 1888, impliquant la transformation de la devanture commerciale, et la réouverture d'une entrée séparée pour les logements des étages. **Les travaux sont toujours en cours**, les diverses interventions étant réalisées au compte-goutte (sans que ni l'architecte, ni la DPC n'en soient avisés). Bien que les travaux « déjà » mis en œuvre soient conformes au permis, le bien est actuellement « inachevé » et sa façade à rue présente un état peu satisfaisant :

- les logements aux étages demeurent inoccupés ;

- la porte d'accès séparé aux étages n'a pas encore été posée ;
- les châssis déjà posés aux étages doivent encore être peints ;
- la restauration de la façade avant est inachevée (reconstitution de profils moulurés et de cadres autour des baies, et mise en peinture de la façade restent à faire) ;
- etc.

Analyse de la demande

La demande actuelle porte uniquement sur la nouvelle enseigne commerciale de l'HORECA. Elle est composée de lettrages blancs rétroéclairés sur panneau en chêne vernis (ton naturel). Deux logos en lettrages découpés sont également proposés sur le vitrage de la devanture.



Enseignes projetés – extraits du dossier de demande

Avis CRMS

Les autocollants qu'il est proposé d'apposer sur la vitrine couvrent environ 10% de la surface vitrée de la devanture (dérogation à l'article 12 RCUZ). Ils sont néanmoins d'expression sobre et discrète. La CRMS juge cette proposition acceptable. En revanche, l'enseigne proposée ne s'intègre pas à l'ensemble de la façade (dérogation aux articles 5 RCUZ et 31 RCUZ). En effet, la proposition d'opter pour du chêne vernis n'est pas cohérente avec l'esthétique de cette dernière.

La CRMS demande :

- soit d'opter pour un panneau peint dans la même couleur que celle de la façade (pour rappel, la finition peinte de la façade n'a pas encore été appliquée et la teinte reste à définir, en accord avec la DPC), couvrant - comme prévu dans la demande- la distance entre le mitoyen et la porte. Ce dernier constituera un support pour les lettrages nets, discrets et intégrés à la façade. Il conviendra alors d'adapter la couleur prévue pour les lettrages rétroéclairés en conséquence : on optera pour une couleur visible, mais harmonieusement intégrée (à soumettre à l'accord préalable de la DPC) ;
- soit de renoncer au placement d'une enseigne à cet endroit et de recourir plutôt à des autocollants supplémentaires signalant sobrement le nom du commerce, appliqués sur les vitrages des baies d'imposte.

En outre, la CRMS rappelle le long et lourd passif infractionnel du bien. Les travaux autorisés par le permis 04/PFU/477627, supposés mettre fin à cette situation infractionnelle, ne sont toujours pas achevés. La CRMS insiste sur la nécessité d'achever ces travaux, afin de pérenniser le bien, et de rendre à la façade à rue l'aspect à la hauteur d'une maison historique classée.

Enfin, la Commission observe sur les photos jointes au dossier la présence de panneaux photovoltaïques sur la toiture, visibles depuis l'espace public. Elle s'interroge sur la régularité de ces éléments et rappelle qu'elle n'est généralement pas favorable à ce type de dispositifs dans le centre historique, et notamment la zone Unesco, s'ils sont visibles depuis l'espace public.



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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

C. FRISQUE
Président

c.c. à : atotelin@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ;
urban_avis.advies@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ;
espacepublic@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be ; (si Bruxelles)