

LES CHOCOLATS DU SABLON s.a.
Madame Nicole REGOUT
Rue des Minimés, 1
1000 BRUXELLES

Réf. D.U. : 04/PFU/235723Q
D.M.S. : PP 2043-0065/01/2009-343 PR
PU Grand Place 20 13.11.09
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.163/s.469
Annexe : copie du courrier du 15/05/09 à la DMS

Bruxelles, le

ENVOI RECOMMANDE

Madame,

Objet : BRUXELLES. Grand Place, 20 / angle rue de la Colline. « Le Cerf ». Réaffectation et réaménagement des rez-de-chaussée et premier étage.

Demande de complément d'information

(Dossier traité par S. De Bruycker à la D.U. / Ph. Piereuse à la D.M.S.)

En son courrier du 7 décembre 2009 sous référence, réceptionné le 11 décembre, la Direction de l'Urbanisme a, dans le cadre de votre demande de permis unique, adressé à la Commission royale des Monuments et des Sites une demande d'avis conforme sur le dossier relatif à l'objet susmentionné.

La demande porte sur l'installation, au n°20 de la Grand-Place, dans la maison dénommée « Le Cerf » (1710), classée pour totalité par arrêté du 07/11/2008, d'un commerce de chocolat au rez-de-chaussée et au 1^{er} 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^e étage) ainsi qu'un appartement aux deux étages supérieurs (3^e 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 (fenêtres et portes) et aux intérieurs – principalement au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage.

Pour rappel, la CRMS a déjà été amenée à se prononcer à plusieurs reprises sur ce projet et a émis, en ses séances plénières des 21 janvier et 14 février 2009, deux avis sur les principales options d'intervention demandées. Ces examens préalables du projet se sont avérés problématiques eu égard à l'état insuffisant des connaissances du bâtiment, ce qui explique que la Commission n'a pu, jusqu'à présent, se prononcer favorablement sur certaines interventions proposées, considérées comme impératives par le demandeur.

En effet, l'étude historique qui accompagne la demande de transformation de cet immeuble s'est, à ce stade, limitée aux documents d'archives sans étude archéologique du bâti. Des pans entiers de

l'évolution de l'immeuble sont inconnus. La Commission avait par conséquent estimé qu'une meilleure connaissance de l'archéologie du bâti était indispensable pour évaluer, en pleine connaissance de cause, l'opportunité de certaines interventions.

Par ailleurs, l'évaluation patrimoniale des décors historicisant qui datent des années 40 et qui font partie de l'état du bâtiment lors du classement faisait également défaut. Or, la question de la suppression partielle de ces décors, principalement des vitraux et grilles qui équipent les fenêtres du rez-de-chaussée, était d'ores et déjà posée dans le cadre de l'examen de ces deux demandes préalables. La Commission n'y avait pas souscrit et avait souligné qu'il importait de pouvoir inventorier et évaluer sur le plan historique et patrimonial, les différents éléments du décor actuel tant extérieur (grilles, vitraux notamment) qu'intérieur (fixes ou meubles) afin de déterminer si leur conservation était souhaitable. Soucieuse d'aider le demandeur dans cette évaluation patrimoniale, la CRMS avait demandé à la Direction des Monuments et des Sites, dans son courrier du 15/05/2009 (cf. annexe), de prendre en charge ces recherches dans les meilleurs délais afin de faciliter l'examen des futures demandes d'occupation/transformation du bien.

La présente demande de permis unique, quoiqu'un peu plus détaillée, est identique sur le principe à la précédente mouture (examinée en séance du 14/02/09 en avis de principe) mais pas davantage documentée bien que le bâtiment soit protégé pour totalité. Après son examen, en sa séance du 16 décembre 2009, la Commission n'a dès lors pu se prononcer définitivement dans l'état actuel du dossier. En effet, l'étude archéologique du bâti et l'évaluation patrimoniale du bien, demandés à la DMS par courrier du 15/05/2009 ne lui ont, à ce jour, pas été communiqués et la connaissance du bâtiment reste lacunaire. Plusieurs documents indispensables à la composition d'une demande de permis unique sont, par ailleurs, manquants dans le dossier et certaines options d'intervention sont, par ailleurs, non motivées. En vertu des dispositions de l'article 177, § 2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat), la Commission vous adresse donc, par le présent envoi recommandé, une demande de complément d'information portant sur ces points, tels que précisés ci-dessous. Afin de permettre à la Commission d'émettre son avis endéans les délais légaux qui lui sont impartis, ces compléments d'information devront être examinés par elle au plus tard en sa séance du 3 mars 2010. Dans ce cadre et afin de pouvoir procéder à l'étude de ces nouveaux éléments du dossier, la Commission demande qu'ils lui soient communiqués, en 5 exemplaires, au plus tard le 24 février 2010 et qu'1 exemplaire soit envoyé dans le même temps à la DMS.

I. PROJET

Les principales interventions prévues au niveau intérieur par le projet consistent en :

- l'enlèvement de l'ensemble du mobilier du restaurant (tables, chaises, fauteuils, guéridons, dessertes, tabourets, etc.) et de tous les objets de décoration fixés dans les murs et plafonds (lustres, tentures, etc.) ainsi que de tous les objets non fixés (bibelots, vaisselle, caisses, etc.) ;
- l'enlèvement de deux bars ainsi que de leur estrade et des fixations au sol pour retrouver le plancher existant ainsi que tous les meubles attenants à ces deux bars et la démolition de la niche en structure légère à droite du bar du rez-de-chaussée avec fausse poutre en bois apparente arquée ;
- l'enlèvement du sas d'entrée, en boiserie, créé pour le restaurant ;
- la dépose des moulurages en boiserie posés en applique sur le plafond original (décoration du restaurant) ;
- la démolition et l'évacuation des recouvrements de sol du rez-de-chaussée (4 sols différents : terre cuite rouge brique à cabochons noirs, pierre bleue adoucie, damier marbre noir Macy (Mazy ?) et Carrare (blanc) et macy (Mazy ?) noir uni à l'entrée. Cette intervention est motivée par la volonté de retrouver un niveau de sol uniforme, de parer aux dégradations du revêtement en terre cuite et de faire passer des câblages dans la chape du sol. Un nouveau revêtement de sol serait de type double damier en noir macy (Mazy ?) et blanc Carrare en pose traditionnelle pour le sol haut et des dalles 30x30x2 en macy (Mazy ?) pour le sol haut (si le polissage à l'eau du sol existant ? n'est pas concluant) ;
- l'enlèvement et l'évacuation du faux-plafond avec imitation de solives du rez-de-chaussée ;
- l'installation de nouveaux faux plafonds ;

- le remplacement des portes d'accès du duplex au 3^e étage par des portes coupe-feu ;
- la dépose des portes donnant accès à l'escalier de la cave et leur entreposage in situ ;
- le traitement de l'ensemble des murs avec un enduit à la chaux d'une teinte RAL 9016 ;
- le ponçage des lambris existants, la réalisation des raccords là où ils sont manquants et l'application d'un vernis mat d'aspect grisé ainsi que le raclage, grattage, ponçage de l'ensemble des boiseries et l'application de la même finition que sur les lambris ;
- l'installation d'un mobilier posé au sol à l'exception d'une étagère suspendue ;
- etc.

Les principales interventions prévues au niveau extérieur par le projet consistent en :

- l'enlèvement des grilles extérieures situées devant les fenêtres du rez-de-chaussée par descelllement de celles-ci de la pierre d'Euville. Leur entreposage in situ est prévu et le rebouchage des trous à l'aide d'un liant de sable de pierre et patine pour homogénéiser le vieillissement des pierres ;
- la dépose des vitraux des châssis du rez-de-chaussée : nettoyage, numérotage emballage et entreposage en cave ;
- l'enlèvement des châssis avec entreposage en cave (si possible) et préservation des ouvrants et des exemples de profils de tous les châssis
- la pose de nouveaux châssis de vitrines « sur base du plan d'époque », en chêne, peints en noir intérieur et extérieur. Un « épaissement » du « modèle d'origine » pourrait être envisagé afin d'installer un double vitrage ;
- le placement de 4 enseignes et de 7 screens.

II. DEMANDE DE COMPLEMENT D'INFORMATION

La Commission demande les compléments d'information suivants sur le dossier.

I. Documentation de la situation existante

Le projet prévoit, en plus des porte, châssis, vitraux et grilles des baies du rez-de-chaussée, l'enlèvement de la majeure partie des éléments de décor qui sont encore présents actuellement à l'intérieur de l'ancienne taverne et qui sont caractéristiques des reconstitutions folkloriques typiques des années 1940-1950. Si le dossier précise les éléments de décor qui sont conservés, il ne documente, par contre, en rien les éléments qui seront enlevés. La Commission estime que ces éléments – qui peuvent paraître sans valeur, surtout s'ils sont pris isolément ou si l'on ne considère que leur valeur matérielle – composent un décor très représentatif d'une époque, mal connue et déconsidérée à tort, de la vie Bruxelloise et qu'il présente donc un intérêt. La Commission rappelle, par ailleurs, que ce décor fait partie de l'état classé du bien : même s'il n'est pas évoqué textuellement par l'arrêté de classement, il n'en est pas explicitement exclu, comme c'est par exemple le cas pour l'arrêté de classement de l'immeuble mitoyen, sis au n° 17 de la rue de la Colline. Elle estime, par conséquent que, préalablement à son enlèvement, ce décor doit être au minimum adéquatement documenté, inventorié et évalué.

Etant donné que ces démarches n'ont vraisemblablement pas pu être prises en charge par la DMS, la CRMS demande à l'auteur de projet de réaliser tout au moins l'inventaire de tous les éléments de décor (ceux qui seraient conservés et ceux enlevés). Cet inventaire devrait comporter au minimum, une ou plusieurs photo(s) de chaque élément (à côté d'un étalon gradué et d'une gamme de couleur), son identification, sa localisation sur plan, l'identification de son ou de ses matériau(x) constitutif(s). Pour ce qui concerne l'évaluation patrimoniale du décor, la CRMS propose de déléguer un spécialiste afin de pouvoir effectuer celle-ci in situ, lors de l'inventaire ?, avec accord préalable du demandeur.

II. Etude historique : archéologie du bâti et époque de référence

Le bâtiment actuel se compose tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, d'éléments de 1710 (date de la construction), de 1896-99 (reconstruction partielle par Samyn), de 1943 (installation d'une bijouterie) ainsi que de périodes intermédiaires, actuellement peu ou non documentées, qui expliquent notamment l'hétérogénéité des sols au rez-de-chaussée et de la façade de la rue de la Colline. Cette évolution forme l'état actuel du bâtiment. Cet état est celui qui a fait l'objet du classement.

Afin de garantir un maximum de cohérence dans les interventions prévues et de pouvoir intervenir sur base d'une période de référence, il importe de pouvoir dater les différentes composantes de l'état actuel du bâti ou de les rattacher à certaines campagnes de travaux en réalisant une étude de l'archéologie du bâti.

C'est notamment le cas des différents carrelages qui constituent actuellement le sol « haut » du rez-de-chaussée et qui sont voués à la démolition. L'élaboration de cette étude permettra de faire des choix plus pertinents quant aux éléments à conserver et/ou à restituer (type de revêtement de sol si possible cohérent avec l'époque Samyn choisie comme référence par le demandeur).

Les options d'interventions retenues pour les finitions intérieures et extérieures devraient participer de cette même cohérence, qu'il s'agisse de la peinture de finition des nouveaux châssis de fenêtre et porte du rez-de-chaussée ou de celle adoptée pour les boiseries intérieures puisque la protection porte sur la totalité de l'immeuble.

III. Cahier des charges, métré et détails d'exécution

La Commission rappelle qu'en vertu des art. 38 et 38bis de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002, toute demande de permis concernant un bien légalement protégé doit impérativement comprendre, pour des travaux de démolition et transformation dans un bien classé :

- des études préliminaires : (cf. compléments d'information demandés aux points I et II ci-dessus) :
 - . une description physique du bien et des désordres constatés,
 - . une analyse historique des parties du bien lorsque les actes et travaux y relatifs visent à en modifier l'aspect existant,
 - . la définition des principes et des options de la restauration,
 - . une étude de stabilité lorsque les actes et travaux sont susceptibles d'y porter atteinte.
- des plans et détails d'exécution indiquant la localisation et l'emprise exacte de chaque catégorie de travaux.
- un relevé précis des éléments architecturaux ainsi que des plans et détails d'exécution des éléments proposés en remplacement, en cas de démontage d'éléments de cette nature.
- une description précise des travaux et des techniques prévues :
 - . chaque catégorie de travaux et au sein de chaque catégorie de travaux, chaque poste doit être décrit et repris sous un numéro d'ordre distinct,
 - . chaque poste doit être décrit avec la plus grande précision possible en ce qui concerne la nature des matériaux mis en œuvre, les techniques utilisées, les quantités de matériaux mises en œuvre.

En regard de ce qui précède, la Commission constate que le dossier joint à la présente demande de permis unique ne montre pas le degré de précision attendu.

En effet, outre les études préliminaires (pour lesquelles deux compléments d'information sont demandés ci-dessus), la Commission souligne que certains éléments déterminants du projet font également défaut tels que les détails d'exécution de la nouvelle porte et des nouveaux châssis prévus en remplacement des existants (le plan de châssis établi par Samyn en 1896/97 ne peut suffire). Des plans à l'échelle doivent être fournis et un choix clair doit être proposé à ce stade de la procédure, quant au type de châssis qui sera installé (modénature, épaisseur, etc.) et au type de vitrage utilisé. Idem pour la porte d'entrée.

La Commission constate, par ailleurs, que des détails diffèrent sur les plans de situation existante et projetée pour ce qui concerne les châssis du 1^{er} étage. S'agit-il d'erreurs de dessin? En tout état de cause, elle demande d'être informée sur toute autre intervention prévue aux châssis des façades.

IV. Enseignes

La Commission constate que les enseignes et screens prévus ne sont pas en conformité avec les règlements d'urbanisme en vigueur, notamment avec le RRU et le règlement zoné de la Grand Place. Elle demande que cet aspect du projet soit revu en conséquence.

Qu'en est-il de la tente solaire initialement prévue et dont il n'est plus fait mention dans la présente demande ?

Veillez agréer, Madame, 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. : M. Ph. Piereuse / Mme S. Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : M. S. De Bruycker
- Concertation de la Ville de Bruxelles
- Monsieur Marc Zémour, architecte, rue Tenbosch, 42 – 1050 Bruxelles