

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Patrick CRAHAY, Directeur
*Direction des Monuments et des Sites –
A.A.T.L.*
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : /
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1520/s.456
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue Tabora, 7-9. Rénovation des façades et réaffectation.
Demande d'avis de principe
(Dossier traité par Philippe Piereuse)

En réponse à votre demande du 30 avril 2009, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis de principe favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 6 mai 2009, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne deux immeubles mitoyens dont l'un – le n°7 – remonte au XVIIe siècle et est classé comme ensemble ainsi que le n°5 de la même rue pour ses façade, toiture, structures portantes, charpente et caves. Le n°9 est quant à lui un immeuble éclectique daté de 1892 et figure à l'inventaire du patrimoine monumental de Bruxelles. Les deux immeubles sont situés dans la zone de protection des maisons classées entourant l'église Saint-Nicolas ainsi que dans celle de l'hôtel de Ville, classé comme monument. Ils sont également localisés dans la zone tampon entourant la Grand Place dans le cadre de son inscription sur la liste du Patrimoine mondiale de l'Unesco.

La demande porte sur la rénovation des deux immeubles. Une visite effectuée le 10 mars dernier, dans le cadre du présent projet, a permis de constater le manque d'entretien criant de ces bâtiments. La CRMS se réjouit donc du projet de réhabilitation de ces immeubles. Celui-ci vise la restauration / transformation des façades ainsi que la rénovation des deux rez-de-chaussée commerciaux et l'aménagement d'appartements traversants aux étages, répartis sur les deux immeubles : deux duplex trois chambres et un appartement deux chambres.

La Commission souscrit aux principes d'intervention avancés dans le dossier mais nuance toutefois son avis par les remarques formulées ci-dessous.

1. Restauration / transformation des façades.

a) le n°7

La façade du n°7 formait initialement avec celle du n°5 une façade unitaire de 4 travées de style baroque classicisant, remontant à la fin du XVIIe ou au début du XVIIIe siècle. Bien que le n°5 ait conservé ses caractéristiques d'origine, la façade du n°7 a été profondément remodelée à plusieurs reprises, notamment par une intervention conséquente de l'architecte Léon Janlet en 1923-299 qui transforma intégralement la maison : modification des niveaux de planchers, remplacement de la lucarne en pierre par une nouvelle et vaste lucarne en bois, modification de toutes les baies de fenêtres et de la devanture commerciale. La façade a ensuite été sensiblement modifiée au niveau du rez-de-chaussée et de l'entresol par une intervention de l'architecte Bouwens en 1955. L'habillage en bois actuel date de 1975.

Compte tenu de la modification des niveaux de planchers dans les années 20, un rétablissement de la façade dans son état d'origine n'est pas envisageable. Sa restitution dans l'état Janlet n'est, pour des raisons de coût, pas non plus retenue par le demandeur qui propose une alternative visant à redonner plus de cohérence à la façade : aménagement à l'entresol de deux baies identiques à celles du 1^{er} étage ; création d'une devanture commerciale constituée d'un socle en pierre bleue et d'un châssis en bois avec caisson pour enseigne. Le reste de la façade ferait simplement l'objet de mesures d'entretien et de réparations ainsi que d'un nettoyage.

La Commission souscrit au principe des interventions proposées. A ce stade d'avancement du dossier, elle ne peut toutefois émettre un avis circonstancié sur la composition de la future devanture qui n'est pas encore suffisamment documentée. Elle invite le demandeur à se référer au règlement zoné de la Ville de Bruxelles qui régit les devantures commerciales pour la zone Unesco entourant la Grand-Place (allège en dur, porte d'accès au commerce, enseigne publicitaire, etc.) pour finaliser sa conception. Des plans détaillés devront être fournis dans le cadre de la demande de permis unique.

b) le n°9

La façade éclectique du n°9 a vraisemblablement conservé intact l'essentiel de sa façade d'origine, excepté au niveau du rez-de-chaussée et de l'entresol qui ont été profondément modifiés en 1949 : percement de deux vastes baies rectangulaires et placement d'un parement de carrelages. Le projet prévoit de supprimer cette intervention pour revenir à une composition de façade plus cohérente, s'inspirant de la façade d'origine : rétablissement de deux baies jumelées telles qu'à l'origine à l'entresol et aménagement au rez-de-chaussée d'une devanture commerciale similaire à celle prévue pour le n°7. Le reste de la façade ferait simplement l'objet de mesures d'entretien et de réparations ainsi que d'un nettoyage.

La Commission souscrit au principe de ces interventions. Elle observe toutefois, au niveau de l'esquisse, que le réaménagement de la devanture commerciale présente un problème de proportion : l'allège séparant l'enseigne du rez-de-chaussée et les fenêtres de l'entresol est trop haute. Il conviendrait si possible – vu la modification des niveaux dans les années 20 – de respecter davantage les proportions de la devanture d'origine qui est un peu plus haute que celle du n°7 et donc plus haute que ce qui est actuellement proposé. Il conviendrait également de prendre en considération, pour la composition de cette nouvelle devanture, le règlement zoné de la Ville de Bruxelles pour la zone Unesco entourant la Grand-Place.

Enfin, la Commission observe sur l'esquisse de situation projetée, que les châssis des deux derniers étages présentent des divisions différentes de celles des châssis actuels. **Il serait donc question de remplacer les menuiseries existantes. Etant donné qu'il s'agit d'éléments faisant partie de la façade classée, la Commission demande que ce point soit précisément documenté et motivé**: description et datation des châssis existants et de leur état de conservation, motivation des réparations qui y sont prévues ou de leur remplacement éventuel avec détail d'exécution... (cf. art. 38 et 38bis de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale précisant la composition des dossiers de permis unique)

2. Rénovation intérieure.

Le projet prévoit l'aménagement de trois appartements se répartissant sur les deux immeubles. La mise en commun des deux bâtiments se ferait par le percement, à chaque étage, d'une baie dans le mitoyen, accompagnée de 3 marches à chaque étage, au n°7, pour rattraper la différence de niveau entre les deux immeubles. L'escalier du n°7 serait supprimé et le noyau de circulation du n°9 serait remplacé par un nouvel escalier accompagné d'un ascenseur pour desservir l'ensemble des appartements.

Bien que la Commission soit généralement défavorable à de telles interventions qui hypothèquent l'autonomie des immeubles et compromettent leur fonctionnement individuel futur (donc leur flexibilité), **la Commission souscrit exceptionnellement à ce parti dans le cas présent en raison de l'exiguïté de la parcelle du n°9 qui n'est pas propice à l'aménagement d'un logement indépendant de qualité.**

La mise en commun des deux immeubles apparaissant ici comme une opportunité pour l'aménagement de logements qualitatifs ainsi qu'une garantie pour l'occupation des étages du n°9, la Commission y est, par conséquent, favorable.

Concernant les décors encore en place, la visite du 10 mars dernier avait permis d'observer la présence de vitraux décoratifs présents dans plusieurs pièces du n°7 et dans des sanitaires en fond de parcelle, représentant des motifs de coquillages, apparemment révélateurs de l'occupation antérieure du bâtiment par un écailler ou un restaurant de produits de la mer. Lors de cette visite, le demandeur s'était engagé à conserver ces éléments et à les intégrer dans le projet. Il était également question de réutiliser d'autres éléments (anciens sanitaires), présentant également un intérêt, dans les futurs logements. Il semblerait toutefois, selon les esquisses jointes au dossier, que cette dernière option ne soit plus retenue. Quant aux vitraux, la note d'intention jointe au dossier mentionne seulement que « les portes avec vitrail du 1^{er} étage seront dans la mesure du possible conservées ». **Etant donné la qualité et l'intérêt intrinsèque de ces éléments, la Commission plaide pour leur conservation et leur réutilisation. Elle demande, en tout état de cause, que l'ensemble des décors encore en place soit adéquatement documenté : photographie, indication sur plan de leur localisation actuelle ainsi que de leur réutilisation dans le projet.**

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copie à : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. Ph. Piereuse, S. Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : F. Timmermans