

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur A. GOFFART, Directeur
Direction de l'Urbanisme – A.A.T.L. – D.U.
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 – BRUXELLES

Réf.D.U. : 04/PFU/283059
Réf. D.M.S. : PP 2043-0589/01/2008-503PR
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.1520/s.489
Annexes : 1 dossier + 1 complément d'information

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Tabora, 7-9. Rénovation de deux immeubles mixtes comprenant deux rez-de-chaussée commerciaux et 3 appartements traversants aux étages.
Permis unique – Examen du complément d'information demandé le 08/09/2010.
(Dossier traité par S. De Bruycker à la D.U. / P. Piereuse à la D.M.S.)

En réponse à votre courrier du 23 août 2010, sous référence, réceptionné le 26 août, et suite à l'examen du complément d'information demandé en séance du 8 septembre 2010, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme favorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 17 novembre 2010, 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 façades, 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 tant au niveau des façades que des intérieurs pour l'aménagement de deux nouvelles surfaces commerciales au rez-de-chaussée et de 3 logements traversants aux étages.

En sa séance du 8 septembre, la Commission n'avait pu se prononcer sur la demande d'avis conforme – vu certaines imprécisions du dossier – et avait demandé, en vertu des dispositions de l'article 177, §2 du Cobat qu'un complément d'information lui soit fourni. A l'examen des nouveaux documents transmis, la Commission constate que le demandeur a répondu point par point à ses remarques et apporte pratiquement tous les éléments d'information manquants. Elle souscrit donc aux interventions proposées moyennant les quelques remarques ci-dessous.

I. PRECISIONS SUR CERTAINES INTERVENTIONS ET SUR LE CAHIER DES CHARGES

1. Cahier des charges

La Commission constate que la mention « les plans de détails sont des plans de principe, des plans d'exécution réalisés par l'entrepreneur devront être soumis à l'accord de l'architecte avant toute commande et mise en œuvre » figurant erronément dans plusieurs postes du cahier des charges a été corrigée adéquatement comme demandé par elle. ***Elle souscrit à la nouvelle formulation de ces postes.***

2. Restauration des châssis

Un bordereau décrivant l'état des châssis d'origine et les interventions de restauration prévues a été joint au complément d'information. **La Commission n'a plus de remarque à formuler sur ce point.**

3. Restauration de la toiture et de la lucarne

Un descriptif plus précis de l'état des toitures a également été fourni dans le complément d'information lequel justifie davantage la nécessité de remplacer leur couverture.

La Commission demande toutefois qu'un échantillon d'ardoise Cupa 5 – dont les caractéristiques ne sont pas précisées dans le dossier – soit présenté préalablement à la DMS pour approbation avant sa mise en œuvre. Pour la toiture plate arrière, elle conseille le recours à de l'asphalte ardoisé car il s'agit d'un recouvrement plus résistant qu'un simple derbigum.

4. Typologie des deux châssis de l'entresol reconstitué du n°7

Le cahier des charges proposait initialement pour la façade reconstituée à l'entresol du n°7 des châssis oscillo-battants à double vitrage. Aucun plan de détail précisant leur profil n'était fourni.

Ce poste a été corrigé et la nouvelle mouture du cahier des charges prévoit des châssis à ouverture simple, à vrais petits bois, dotés d'un simple vitrage isolant. Les détails d'exécution ont également été fournis pour les châssis et les garde-corps en bois.

La Commission souscrit aux corrections et précisions apportées et n'a donc plus de remarque concernant ce poste.

5. Enduit

Des réparations de l'enduit sont prévues. Une analyse de la composition de l'enduit et du mortier existants a été effectuée par l'IRPA et jointe au complément d'information. **Les essais d'enduits prévus devront être réalisés en présence de la DMS et approuvés par elle.**

6. Intérêt de la cage d'escalier du n°9 (non classé)

Le projet prévoit la démolition de la cage d'escalier du n°9 (non classé) en vue de la remplacer par une cage d'escalier très similaire, accompagnée d'un ascenseur. La Commission avait demandé de documenter l'intérêt de l'escalier et de mieux motiver l'intervention.

Le complément d'information précise que la démolition de l'escalier a été demandée par le service incendie car l'escalier existant n'est pas conforme aux normes en vigueur. La largeur de la volée doit être au minimum de 85 cm. Or, l'escalier existant présente des dimensions de 75 cm et n'est donc pas conforme.

De plus, afin d'améliorer la qualité de vie des appartements à rénover, les niveaux des 2^e et 3^e étages sont modifiés et ne correspondent plus aux paliers existants.

Par ailleurs, le départ de l'escalier ne permettait pas la réalisation de la cage d'ascenseur.

Enfin, les documents permettent également de constater que l'escalier est ponctuellement en assez mauvais état et qu'il ne présente pas un intérêt particulier.

La Commission n'émet donc plus de remarque sur le remplacement de l'escalier existant.

II. RECOMMANDATIONS SUR LA COMPOSITION DES FACADES

La Commission avait formulé plusieurs recommandations quant à la composition des devantures des deux rez-de-chaussée commerciaux. Les plans ont été revus par l'auteur de projet de manière à intégrer toutes les remarques de la CRMS. **Elle souscrit à la nouvelle mouture de ces plans.**

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, 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. P. Piereuse et Mme S. Valcke / A.A.T.L. – D.U. : M. S. De Bruycker
- Concertation de la Ville de Bruxelles