

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : 001/T/2013
N/Réf. : GM/BXL-2.2331 /s.535
Annexe : /

Bruxelles, le

Madame, Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue Tabora, 13. Réaménagement d'un immeuble en trois logements avec rehausse de la toiture. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS
(Dossier traité par : M. Desreumaux et W. Van Asch)

En réponse à votre lettre du 18/03/2013, réceptionnée le 18/03/2013, nous vous communiquons l'avis les remarques émises par notre Assemblée en sa séance du 3/04/2013, concernant l'objet susmentionné.

L'immeuble concerné est situé dans différentes zones de protection, notamment des maisons classées situées aux n° s 5 et 7 de la rue Tabora, des maisons situées autour de l'église Saint-Nicolas et des maisons classées de la rue du Marché-aux-Herbes 8, 10, 14, 16, 18 et 20. Il est également situé dans la zone Tampon Unesco de la Grand-Place.

La maison est reprise dans l'inventaire du patrimoine immobilier du Pentagone. Il s'agit d'une maison présentant une façade néoclassique du 2^e quart du XIX^e siècle, ayant conservé un noyau plus ancien (escalier hélicoïdal en chêne, caves voûtées, etc.).

Projet :

Le projet prévoit la transformation de la maison, occupée actuellement par un commerce au rez-de-chaussée et un logement unifamilial aux étages, pour y aménager 3 logements de type duplex avec maintien du commerce au rez-de-chaussée. La réaffectation irait de pair avec une rehausse de la toiture existante pour augmenter la surface habitable de 14 m² dans les combles.

Les logements seraient accessibles via l'impasse qui est intégrée dans l'immeuble voisin (n°9-11), ce qui permet de réutiliser l'escalier ancien pour accéder aux étages. Les trois duplex seraient aménagés comme suit :

- un duplex de 56 m² au 1^{er} étage et dans la partie arrière du 2^e étage;
- un duplex de 56 m² dans la partie avant du 2^e étage et au 3^e étage;
- un duplex de 43m² dans les deux niveaux de la toiture surhaussée, éclairée par de grandes lucarnes.

L'annexe arrière comprendrait une buanderie au 1^e étage et un débarras au 2^e étage.

Le nouveau programme semble indiquer que la maison serait plutôt occupée comme un *appart hôtel* que par de vrais logements. Depuis quelques années, ce type d'occupation est en forte progression dans la zone Unesco.

Le réaménagement des étages en duplex nécessiterait l'installation de trois nouvelles cages d'escalier, qu'on prévoit d'implanter le long du mitoyen de gauche dans des pièces qui présentent une largeur de seulement 3m70.

En ce qui concerne la façade à rue, la demande ne prévoit aucune modification du rez-de-chaussée commercial existant : la grande devanture peu qualitative (résultat de l'éventrement complet du rez-de-chaussée), ayant fait l'objet d'un permis délivré en 1983, serait maintenue telle quelle.

L'élévation indique que la façade, qui est aujourd'hui partiellement décapée, serait réendue et que les châssis seraient remplacés par des nouveaux châssis en bois, peints en blanc, reprenant les divisions et profils des châssis « d'origine ».

Avis de la CRMS :

De manière générale, la CRMS estime que le programme proposé est trop lourd et nécessiterait des interventions trop importantes sur le bâti ancien, tout en créant des conditions de logement peu favorables qui dérogeraient au RRU. Elle déplore également que la maison soit très peu documentée dans le dossier, malgré le fait qu'il s'agit d'une maison qui a préservée un noyau ancien.

Dans ce cadre, la CRMS demande, dès lors, de revoir le programme et encourage l'aménagement de vrais logements, plus qualitatif au niveau de leur habitabilité.

Le principe de l'aménagement de duplex devrait dans ce cadre être revu. Si la réutilisation et la restauration de l'escalier en chêne massif sont positives, la **création de trois nouvelles cages d'escalier serait, par contre, très pénalisante, tant pour les structures anciennes que pour les qualités spatiales des étages.**

La CRMS plaide pour **un programme moins lourd et pour un autre type de logements** (par ex. 1 logement par étage) permettant de mieux valoriser l'intérieur de la maison. Dans ce cadre, elle s'oppose aussi à la démolition systématique des cheminées dans les pièces arrière et à l'enlèvement des manteaux de cheminées des pièces à rue.

La révision du programme devrait également permettre **d'éviter le remplacement de la toiture et la charpente existantes (dont l'intérêt patrimonial n'a pas été documenté)**, par une nouvelle toiture plus élevée. Les dimensions de la nouvelle lucarne à rue ne sont, par ailleurs, pas acceptables car hors d'échelle par rapport au reste de la façade et à la hiérarchie des baies.

En ce qui concerne la façade avant, la CRMS encourage évidemment sa remise en état. Le réenduisage prévu devrait être réalisé dans les règles de l'art avec un enduit traditionnel à la chaux. Des recherches historiques pourraient donner des indications plus précises sur la modénature de l'ancien enduit.

Enfin, la CRMS déplore **qu'aucune amélioration ne soit proposée pour la devanture** qui présente un aspect très banal et qui ne correspond aucunement aux recommandations du Règlement zoné. Elle encourage le maître de l'ouvrage à **faire une proposition pour améliorer cette situation, conformément au RCUZ, ce qui constituerait une plus-value importante pour son bien ainsi que pour la rue de Tabora** en général.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

J. VAN DESSEL
Vice-Président

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme S. Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : MM. Fr. Timmermans