

**Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale**  
**Monsieur Th. WAUTERS**  
**Direction des Monuments et des Sites –**  
**B.D.U.**  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1  
**B – 1035 BRUXELLES**

V/Réf. : 04/PFU/577837  
N/Réf. : GM/BXL-2.1520/s.590  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue Tabora, 5. Restauration et rénovation de la façade avant (rez-de-chaussée et entresol) et de l'intérieur. Demande de permis unique.  
**Avis conforme de la CRMS.**  
(Dossier traité par M. P. Bernard à la D.M.S.)

En réponse à votre demande du 21/06, reçue le 21/06/2016, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 06/07/2016.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 décembre 2001 classe comme ensemble, « *les façades, les toitures, les structures portantes, les charpentes et les caves des maisons sises 5 et 7 rue de Tabora à 1000 Bruxelles* ».

#### **SYNTHESE DE L'AVIS CRMS**

**La CRMS émet un avis favorable sous réserve de soumettre à la DMS, pour approbation préalable la description technique détaillée des travaux de restauration de la façade (bossages, balustres, etc.) ainsi que, à l'intérieur, des travaux de restauration des portes, des escaliers et des planchers. En outre, la CRMS recommande d'isoler la toiture. Les détails de cette intervention seront soumis à l'approbation préalable de la DMS.**

#### **MOTIVATION DE L'AVIS CRMS**

##### **Historique du bien et contexte de la demande**

La maison au n°7 remonte vraisemblablement à l'époque de la reconstruction de Bruxelles après le bombardement de 1695. Elle constituait à l'origine une seule et même construction avec le bâtiment voisin, le n° 7. Il s'agit d'un exemple de regroupement de maisons individuelles derrière une façade monumentale, typique de la reconstruction de Bruxelles aux environs de 1700. Au départ identiques en miroir, les deux maisons étaient autrefois couvertes par une même charpente de toiture. Par la suite, les deux jumelles ont connu des destins différents.

Le n° 7 a été très lourdement modifié suite à une opération de façadisme réalisée selon les plans de l'architecte Janlet de 1923, conduisant à la démolition complète des intérieurs, la modification des hauteurs d'étages, la suppression du toit à versant au profil d'un toit plat et la modification des baies de l'étage.

Au n° 5, par contre, des structures présumées d'origine restent conservées :

- les caves voûtées ;
- les murs mitoyens et ceux des façades avant et arrière ;
- les planchers des étages supérieurs et leurs gîtages et poutres maîtresses ;
- la charpente de toiture.

Le 1<sup>er</sup> étage actuel (entresol) du n°5 a vraisemblablement été ajouté au XIX<sup>e</sup> siècle, avec comme conséquence la création de deux niveaux présentant une assez faible hauteur sous plafond (ca. 2m70 au rez-de-chaussée et moins de 2 mètres à l'entresol avec seulement 1m80 au passage de poutre). Le 2<sup>e</sup> étage actuel possède une hauteur de plafond de 4m 26. Il paraît donc cohérent que le plafond du rez-de-chaussée se soit élevé à l'origine à une hauteur de plus de 4m50.

L'examen in situ du bâti tend à confirmer cette hypothèse : le sol du niveau entresolé est constitué de lames de résineux d'environ 12 cm de large sur gîtage en résineux également (ce qui constitue un système courant fin XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> s. ; en revanche, à l'époque de la reconstruction, le plancher est en lames très larges en pin sylvestre ou en peuplier, sur gîtage en chêne débité à la scie à main).

Les n° 7 et 9 de la rue Tabora ont déjà fait l'objet d'un permis d'urbanisme (délivré le 2/01/2011). La maison au n°5 a fait l'objet de travaux de « minime importance », à savoir la remise en peinture de la façade dans la même teinte du n°7 (autorisée en 2012). En outre, lors d'une visite en décembre 2014, la DMS avait constaté que les châssis des étages avaient été remplacés sans autorisation par des nouveaux modèles, reprenant à peu près la modénature extérieure des châssis qui existaient, mais à triple frappe et double vitrage. La couverture de la toiture avait également été renouvelée, ainsi que le plancher de la pièce arrière du grenier. Une souche de cheminée qui sortait en toiture, contre la façade arrière, avait été supprimée.

La présente demande de permis unique porte sur le réaménagement intérieur du bâtiment ainsi que sur le renouvellement de la devanture et la restauration de la façade (notamment le traitement de la zone située entre la nouvelle devanture et les fenêtres du 1<sup>e</sup> étage).

En séance du 25/02/2015, la CRMS avait déjà émis un avis de principe sur un avant-projet préalablement à l'introduction de la présente demande. Celle-ci intègre les réponses à la plupart des remarques formulées par la Commission à cette occasion.

En avril 2016, la devanture en forme de « chalet » a été enlevée, ce qui a permis de découvrir plusieurs éléments originaux de la façade avant : les anciens bossages au niveau de l'entresol ainsi que des balustrades en pierre bleue des allèges des baies de fenêtre du 1<sup>e</sup> étage (balustres noyées dans la maçonneries). Le demandeur a introduit, le 27/05/2015, un complément d'étude à la demande de permis initiale pour adapter son projet de façade en fonction de ces découvertes.

### **Avis de la CRMS**

***Considérant l'évolution positive du projet par rapport à l'avant-projet examiné pour avis de principe, la CRMS émet un avis favorable sur le projet moyennant les réserves mentionnées ci-dessus.***

### **Programme**

On prévoit l'installation d'un commerce (ganterie) au rez-de-chaussée et un logement de fonction aux étages, accessible depuis le commerce. En effet, la largeur de la façade ne permet pas d'aménager un accès séparé aux étages depuis la rue et aucune possibilité existe de créer un accès par l'arrière.

Contrairement à l'avant-projet, le 1<sup>e</sup> étage serait entièrement affecté au logement ; l'aménagement d'un local de stockage dans la belle pièce à rue de cet étage a été abandonné, tel que la CRMS l'avait préconisé. ***La CRMS approuve le nouvel aménagement intérieur.***

### **Façades et toiture**

- L'enlèvement de la devanture existante sur deux niveaux et la réalisation d'une nouvelle devanture, la restitution des bossages des pilastres au 1<sup>e</sup> étage, le dégagement des pilastres en pierre bleue récemment découverts :

Initialement, la restitution de bossages, identiques à ceux du n°5, était également prévue pour le n°7 (intervention autorisée par le permis de 2011). Celle-ci n'avait cependant pas encore été exécutée dans l'attente de retrouver les hauteurs des bossages d'origine après l'enlèvement du dispositif « chalet » de l'entresol du n°5. L'intention de départ consistait à dégager et à restaurer les bossages du n°5, puis à exécuter ceux du n°7, en alignant tous les refends des bossages de manière exacte.

Aujourd'hui, en voyant les bossages authentiques du n°5, on propose de renoncer à l'idée de les prolonger au n°7 parce que la cohabitation de ces bossages avec l'appui saillant du n°7 serait difficile et étant donné que ces bossages descendent plus bas que la baie. En outre, les baies des deux jumelles ne coïncident plus puisque les niveaux du n°7 ont été modifiés.

**La CRMS estime que ce choix est pertinent.** Il s'avère, en effet, que le caractère jumeau des étages inférieurs des deux maisons est aujourd'hui quasi totalement perdu et que les modifications pour le retrouver seraient, en effet, très interventionnistes.

Une nouvelle devanture conforme au RCUZ sera réalisée. L'avant-projet examiné pour avis de principe alignait la devantures du n°5 à hauteur de celle du n°7, dont le linteau fut rabaisé dans les années 1960. Cette configuration entraînerait des proportions peu adéquates et peu compatibles avec le caractère élancé des étages. Le complément de demande de permis propose une vitrine plus haute dont les proportions s'inscrivent davantage dans la façade. **La CRMS approuve le nouveau dessin. L'essence de bois et la finition de la nouvelle vitrine doivent encore être précisées, tout comme le type de vitrage.**

- Le remplacement du double vitrage des châssis et la pose d'un simple vitrage isolant (U 3,7) dans les châssis existants des étages : cette intervention correspond à une demande formulée par la CRMS dans son avis de principe.

Dans ce cadre, elle rappelle toutefois que les châssis existants, lorsqu'ils arriveront en fin de vie, devraient être remplacés par des modèles traditionnels plus adéquats.

- L'isolation par l'intérieur de la façade avant, qui avait été prévue dans l'avant-projet, a été abandonnée à la demande de la CRMS.

- La création d'une nouvelle baie en façade arrière est acceptée.

En ce qui concerne la toiture, **la CRMS recommande de l'isoler.** Dans ce cas, les détails techniques seront soumis pour approbation préalable à la DMS. Il conviendrait de préserver la lisibilité de la charpente et des pannes lors de cette opération.

#### **A l'intérieur**

- La création d'un nouvel escalier en bois vers les caves ; la réalisation d'une nouvelle dalle de sol en béton dans les caves a été supprimée du projet, conformément à la demande formulée par la CRMS dans son avis de principe. Le dallage existant sera simplement maintenu. **Pas de remarques.**

- La fermeture de la trémie d'escalier dans la voûte sera réalisée en maçonnerie et non pas avec du béton comme il était prévu dans l'avant-projet. **Pas de remarques.**

- La suppression, dans la pièce à rue, d'une partie du plancher de l'entresol : l'avant-projet proposait de supprimer toute la partie avant du plancher du niveau entresolé pour retrouver la volumétrie supposée d'origine du rez-de-chaussée. Le sol de la partie arrière du niveau entresolé était maintenu. Dans son avis de principe, la Commission estimait que la suppression totale du plancher de l'entresol de la pièce à rue n'était pas souhaitable. L'auteur de projet a revu son projet et propose à présent de maintenir une partie du plancher contre la façade à rue, qui formera une sorte de coursive. Cela permettrait d'atténuer l'impression de « flottement » des baies de l'entresol depuis l'intérieur. **La Commission souscrit à cette proposition.**

- La suppression de deux conduits de cheminées : un morceau de cheminée qui subsiste au 2<sup>e</sup> étage, contre le mitoyen (mais qui ne se prolonge ni plus bas, ni plus haut) ainsi que la cheminée d'angle qui existe contre la façade arrière au niveau de l'entresol. La souche en toiture a été démolie très récemment car elle interrompait le chéneau. **La Commission ne s'oppose pas à la suppression de ces éléments.**

- Le placement de nouvelles cloisons pour l'aménagement du logement. **Pas de remarques.** Il conviendrait cependant d'équiper la cuisine et la salle de bain d'un dispositif de ventilation.

Enfin, le projet prévoit la conservation de l'escalier existant qui dessert les étages à partir du rez-de-chaussée ainsi que des portes anciennes au 2<sup>e</sup> étage.

Enfin, la CRMS constate que le dossier est lacunaire quant à **la description détaillée des techniques de restauration, notamment pour ce qui concerne la partie récemment dégagée de la façade avant (restauration des bossages, dégagement/traitement des pilastres, etc.) ainsi que pour ce qui concerne les éléments intérieurs relevant du patrimoine (ex. les planchers, l'escalier et les portes intérieures).** Cette description (cahier des charges complet) sera soumise à l'approbation de la DMS avant le début du chantier.

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

G. MEYFROOTS

S. DE BORGER

Secrétaire-adjointe

Vice-Président

Copie à : - B.D.U. – D.M.S. : M. P. Bernard.