



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibault Jossart
Directeur

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2043-0128/06/2020-162PR (corr. DPC : A. Thiebault)

Réf. NOVA : 04/PFU/1788707 (corr. DU : O. Rousseau)

Réf. CRMS : AA/AH/BXL21470_680_PUN_Tabora_10_12_commerce

Bruxelles, le 25/10/2021

Annexe : /

Objet : BRUXELLES. Rue de Tabora, 10-12. Demande de permis unique portant sur le changement d'utilisation des espaces commerciaux, y compris le cloisonnement d'un accès séparé aux étages.

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 24/09/2021, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* rendu par notre Assemblée en sa séance du 20/10/2021.

CONTEXTE PATRIMONIAL

L'arrêté du 20/09/2001 classe comme ensemble les façades et toitures ainsi que les structures portantes et les espaces intérieurs d'origine des maisons accolées à l'église St-Nicolas, situées rue de Tabora, 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 et 16, rue du Marché aux Herbes, 1-1A, 3 et 5 et Petite rue au Beurre 1 à 17.

Réalisées après le bombardement de 1695 les maisons entourant l'église St-Nicolas appartiennent à la typologie ancien régime, devenue très rare, de constructions et boutiques accolées aux édifices religieux témoignant de la densité du centre-ville à l'époque. Au sein de cet ensemble, les maisons de la rue de Tabora 2 à 16, dont celles concernées par la demande, constituent un sous-groupe de style baroque classicisant construit sur un module analogue d'une travée double, à façades enduites et peintes. Ne comptant originellement que deux niveaux, un troisième niveau y fut ajouté vers le milieu du XIXe siècle. Pour l'historique détaillé la Commission renvoie aux « états de référence » réalisés en février-mars 2018 à la demande de la DPC.

LA DEMANDE

La présente demande concerne le changement d'utilisation et le réaménagement du commerce qui s'étend aux numéros 10-12 de la rue de Tabora, et dont l'unification des rez-de-chaussée avait été autorisée par permis du 6/07/2000 (les travées de droite du n° 12 intègrent le portail latéral nord de

1/4

l'église). Parallèlement à cette demande, un dossier est introduit par le propriétaire des biens portant sur l'aménagement d'un logement aux étages des deux maisons ainsi que sur la restauration des façades et des structures anciennes (04/PFU/1786578). Les deux dossiers étant interdépendants, ils ont été traités de manière parallèle par la CRMS en sa séance du 20/10/2021.

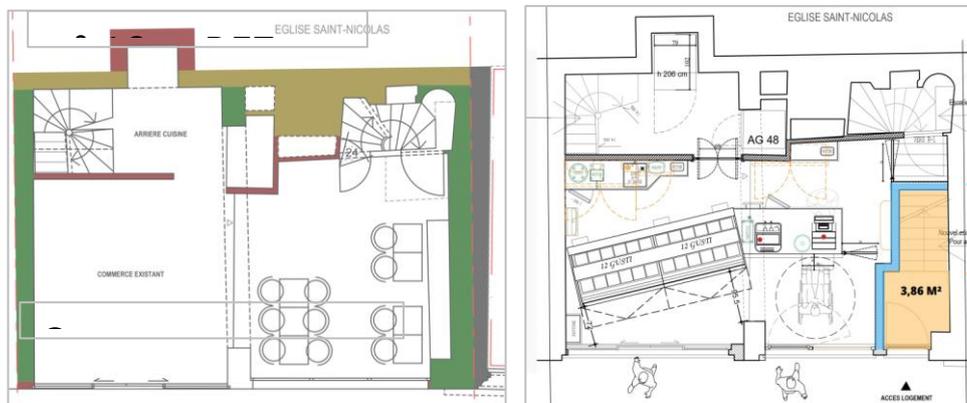
À remarquer qu'après des années d'inoccupation, les étages des biens menacent ruine au point de mettre en péril la stabilité de l'immeuble. Cette situation alarmante avait déjà été relevée dans l'état de référence de 2018 ainsi que par le procès-verbal de constatation d'infraction du 15/10/2018 qui portait sur :

1. Le non-maintien en bon état d'un bien classé et plus particulièrement (toitures, fenêtres, escaliers, planchers),
2. La présence d'enseignes illicites,
3. Le non-respect du permis d'urbanisme octroyé le 6/07/2000 en ce qui concerne la devanture (présence de 2 baies fixes dans la vitrine du n° 12)

Par ailleurs, le 14/05/2021 fut délivré un permis unique autorisant la restauration des toitures, mais ces travaux n'ont pas encore été entamés, malgré l'état calamiteux des toitures (04/PFU/1738838).

Les interventions concernées par la présente demande sont :

- le réaménagement du commerce avec maintien des devantures existantes (dans les faits, celles-ci ont été repeintes et adaptées à hauteur du n° 12),
- la séparation du réduit situé au fond du rez-de-chaussée au moyen de cloisons légères (déjà effectué)
- l'intégration de la ventilation dans la gaine existante,
- le compartimentage RF de l'accès aux logements au n° 12,
- au n°10 : le compartimentage d'un local de stockage au +1 équipé d'une chambre froide et la suppression de l'escalier qui mène de cet étage vers l'étage +2.



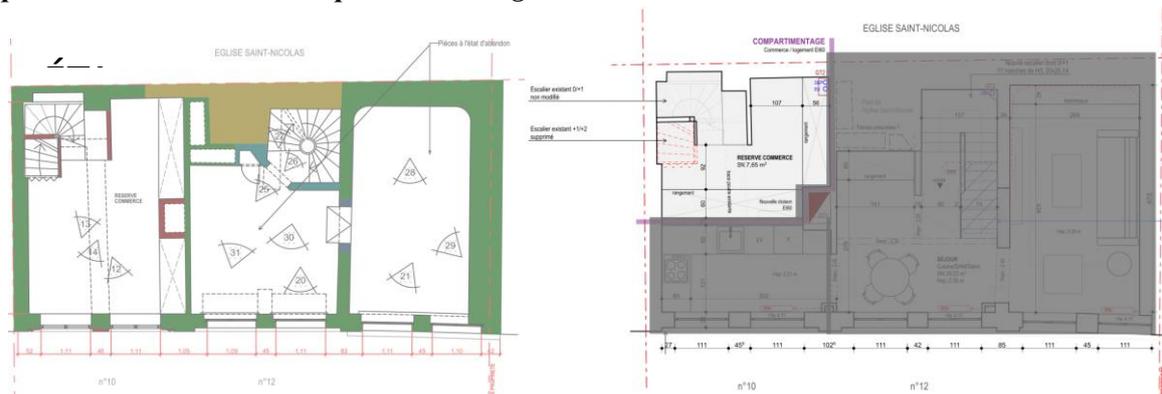
Plans du rez-de-chaussée, états existant et projeté, respectivement issus de l'état de référence (© Urban.brussels) et de la demande.

AVIS

Au préalable, la CRMS souligne que l'évaluation du projet patrimonial est fort compliquée par la fragmentation des susdites demandes. Le résultat de cette opération risque également d'être compromis par le fait qu'aucun des deux dossiers n'inclut la requalification des devantures commerciales. Or ce volet constitue un élément essentiel pour la revalorisation des façades classées et de l'ensemble du front bâti. La Commission insiste dès lors pour que le projet de devantures soit au plus vite possible intégré aux projets respectifs. Elle demande à la DPC d'assurer la coordination des différents volets de la campagne de restauration, en concertation avec les différents intervenants.

Pour ce qui concerne la demande relative au commerce, bien que la CRMS ne peut souscrire au fait qu'il ait été réaménagé sans autorisation préalable, elle approuve le changement d'utilisation et elle se prononce favorablement sur l'aménagement d'un accès séparé au logement prévu aux étages. En revanche, la Commission ne peut accepter le cloisonnement de la pièce du 1^{er} étage de la maison n° 10, car cette intervention serait préjudiciable sur le plan spatial et contraire au bon aménagement des lieux (appauvrissement des qualités d'habitation, nuisances dues à la coexistence des différentes fonctions).

La CRMS rend dès lors un avis conforme favorable sur la demande, sous condition de renoncer à la séparation horizontale de l'espace du 1^{er} étage du n°10.



Plans du 1^{er} étage, états existant et projeté, respectivement issus de l'État de référence (© Urban.brussels) et de la demande

À cette fin, elle recommande de concentrer les activités commerciales et de rationaliser les espaces disponibles en caves. Par exemple, une baie dans le mur mitoyen des caves n°10 et 12 permettrait de les faire communiquer entre elles. Une partie des sanitaires pourrait être supprimée étant moins nécessaire à l'activité projetée de glacier (pas de consommation sur place). L'aménagement de locaux de stockage en cave, est une solution qui présente l'avantage supplémentaire de pouvoir supprimer la circulation verticale du n°10 à partir du rez-de-chaussée (escalier modifié en 1927 et dans les années 1980) en faveur d'une augmentation de surface du logement et d'une délimitation plus claire entre les différentes affectations. La Commission demande de poursuivre l'étude du projet en ce sens.

Comme évoqué, la CRMS demande également d'introduire un projet de devanture commerciale pour les 2 biens. Les devantures devront être rétablies conformément aux principes dégagés par les états de référence, avec porte d'entrée et vitrines latérales sur allèges, adéquatement inscrites dans la composition des façades (voir par exemple le plan AVB/TP 795 de 1884). Les vitrines devront s'inscrire entre les pilastres des étages redescendus jusqu'au sol, tel que demandé dans le cadre du dossier de restauration des façades (entrée du n° 10 réservée au commerce, celle du n° 12 réservée au logement).

Pour tous les autres aspects des transformations (interface commerce/ façades, circulations verticales, structures anciennes), la CRMS se réfère à son avis conforme à propos de la demande de restauration globale des maisons (voir avis dont référence AA/AH/BXL21470_680_Tabora_10_12_maisons).

Veillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. à : athiebault@urban.brussels ; orousseau@urban.brussels ; jdoignies@urban.brussels ; tjossart@urban.brussels ;
jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; urban_avis.advis@urban.brussels ;
cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; aheylen@urban.brussels ;
espacepublic@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be