

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. : PP 2043-0004/01/0210-399pr  
CRMS Tabora 2 21.09.10  
N/Réf. : AVL/cc/BXL-2.1470/s.486  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue de Tabora, 2. Rénovation d'une maison de commerce.  
**Demande d'avis de principe**  
(Gestionnaire du dossier : *Philippe Piéreuse*)

En réponse à votre lettre du 22 septembre 2010 sous référence, reçue le 24 septembre, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis de principe émis par notre Assemblée, en sa séance du 6 octobre 2010 concernant l'objet susmentionné.

La rue de Tabora (ancienne rue au Beurre) relie la rue Marché aux Poulets à la rue de la Bourse. Le n°2 de la rue de Tabora fait partie d'une rangée de maisons jouxtant l'église St Nicolas. Il s'agit de constructions sur trois niveaux, de deux travées chacune. Les façades enduites et peintes sont scandées par des pilastres montant jusqu'au haut du 1<sup>er</sup> étage et indiquant la hauteur initiale des maisons, datant de la fin du XVIIe, début XVIIIe, de style baroque classicisant. La construction du 3<sup>e</sup> niveau date du XIXe. Les rez-de-chaussée présentent des vitrines de périodes diverses. Les façades, percées de trous de boulins, sont terminées par un entablement à frise et une simple corniche.

Le n° 2 de la rue de Tabora fait partie de l'ensemble classé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/08/2001, formé par les façades et toitures, ainsi que les structures portantes et les espaces intérieurs d'origine des maisons sises 1, 3 et 5 rue Marché aux Herbes, 1, 3, 5, 9, 11, 13, 15 et 17 Petite rue au Beurre et 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 rue de Tabora.

Le bâtiment présente les pathologies et dégradations suivantes:

- décrochement de la façade du côté du mitoyen gauche, à hauteur du haut du rez-de-chaussée. Écart de +/- 6 cm à l'intérieur ;
- très mauvais état des linteaux en bois (pourrissement?) ne leur permettant plus d'assurer leur fonction structurelle ;
- importantes faiblesses de la maçonnerie à hauteur du trumeau entre les deux fenêtres du 1<sup>er</sup> étage. Ce trumeau sert d'appui à une poutre en bois, perpendiculaire à la façade, qui supporte le plancher du 2<sup>ème</sup> étage ;
- dégradation de la maçonnerie à hauteur du seuil de la fenêtre du 1<sup>er</sup> étage, côté droit ;
- vétusté des enduits et peintures.

Objet de la demande

"Palier aux problèmes structurels de la façade, tout en conservant son état actuel" soit "une rénovation à l'identique, mise à part la demande de placer une fenêtre à guillotine dans la vitrine afin de sécuriser l'exploitant" dont le commerce est ouvert toute la nuit. Il s'agit donc d'effectuer une vente directe, à rue, qui n'est généralement plus autorisée par le Règlement Communal d'Urbanisme Zoné du périmètre Unesco – Grand Place. Se référant au dit règlement, le demandeur se base sur l'exception qui y est prévue pour les immeubles dont la largeur de façade est inférieure à 4,50 m et la surface inférieure à 30 m<sup>2</sup> – ce qui est le cas de cette maison dont la largeur est de 4,14 m et la surface au rez-de-chaussée de moins de 10 m<sup>2</sup>.

#### Interventions prévues

- éتانçonnement de la façade par dispositif de besaçage à partir du haut du 1<sup>er</sup> étage et des planchers du haut du rez-de-chaussée et du haut du 1<sup>er</sup> étage ;
- dépose de la pierre bleue et de l'encadrement en pierre blanche de la vitrine (datant de 1966) ;
- démolition de la façade au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;
- réalisation de deux pilastres en maçonnerie de briques pleines au rez-de-chaussée et placement d'une poutrelle HEB 200 au haut du rez-de-chaussée ;
- reconstruction en maçonnerie de la façade du 1<sup>er</sup> étage (en plan = maçonnerie pleine et en coupe = avec vide et parement ?) et placement de linteaux en béton préfabriqué (indiqué en pierre bleue dans le descriptif des travaux) pour les fenêtres du 1<sup>er</sup> étage ;
- vérification et éventuellement adaptation de l'appui de la poutre en bois soutenant le plancher du 2<sup>ème</sup> étage ;
- repose de la pierre bleue et de l'encadrement en pierre blanche de la vitrine et du bandeau décoratif ;
- restauration de la corniche et pose d'un nouvel enduit lissé + peinture beige clair (ton similaire à l'existant) ;
- pose de nouveaux châssis en bois peints en blanc avec double vitrage (variante) ;
- pose d'une vitrine à guillotine avec vitrage de sécurité (dans la vitrine existante remplacée ? car même détail pour la porte).

Un historique des transformations successives de cette maison documenté par les plans d'archives de 1922 et 1966, a été effectué et transmis par la DMS à l'auteur de projet. La Commission félicite la Direction de cette initiative qui permet de reconstituer le contexte de la demande dans une perspective plus large.

Dans le document de 1922, on remarque qu'au rez-de-chaussée du n° 2, la vitrine occupe toute la largeur de la maison et que l'accès se fait par le n° 4. La transformation de l'époque vise à individualiser les deux maisons et prévoit une porte dans la vitrine du n° 2, identique à celle du n° 4. En 1966, la vitrine du n° 2 est entièrement remplacée par une baie en pierre blanche encadrant une vitrine en verre trempé avec porte intégrée et accessoires en aluminium anodisé.

Dans son rapport, la DMS signale qu'elle a réussi à convaincre l'auteur de projet d'abandonner un 1<sup>er</sup> avant-projet, avec portique en béton sur la hauteur des rez et 1<sup>er</sup> étage et de diminuer l'injection de béton dans cette façade. Elle regrette toutefois que l'auteur de projet n'ait pas tenu compte de l'étude historique dans sa réflexion. La CRMS estime, elle aussi, que l'étude gagnerait à être poursuivie et émet une série de conseils à ce sujet.

#### Avis de la CRMS

Cette maison datant de la fin du XVII<sup>e</sup>, début XVIII<sup>e</sup> siècle, avec surélévation au XIX<sup>e</sup> siècle, fait partie d'un ensemble, classé, situé de surcroît dans le périmètre Unesco de la Grand-Place. Il est donc impératif de veiller à la conservation de cette maison en appliquant les règles de l'art de la restauration et non pas d'en démolir deux niveaux et de les remplacer totalement par de nouveaux matériaux. Dans le projet, seule la vitrine datant de 1966 est "restaurée"!!

Si l'on peut comprendre la nécessité de protéger l'exploitant lors de la vente de nuit par une vitrine à guillotine, la modification de la situation existante, telle que proposée, est à la fois très peu élégante et ne rencontre pas les recommandations du Règlement communal d'Urbanisme Zoné: la

tente solaire occupe presque toute la largeur du bâtiment (ce qui a certainement contribué à affaiblir les appuis latéraux), le rythme de la façade n'est pas respecté et ne s'inscrit pas dans la trame verticale et horizontale de la façade.

**La CRMS n'encourage pas la vente à rue dans la zone UNESCO.**

Si celle-ci devait toutefois être autorisée, la Commission estime que le permis devrait être assorti des conditions suivantes :

- dès lors que, pour des raisons de stabilité, il faut opérer un démontage de la vitrine existante pour procéder au renforcement des parties latérales, la CRMS estime que ce serait l'occasion de repenser la composition du rez-de-chaussée en deux séquences, celle de la porte et celle de la vitrine, tout en l'exprimant avec un vocabulaire contemporain. **La réintroduction d'un appui entre la porte et la vitrine, dans le prolongement de la partie pleine de l'étage, permettrait également de renforcer la stabilité de l'ensemble et de respecter les recommandations du Règlement d'Urbanisme Zoné.**
- **le premier étage devrait être restauré dans les règles de l'art en maintenant au maximum les éléments d'origine encore en place ;**
- **le châssis à guillotine devrait être inséré de manière à faire partie intégrante du dessin de la nouvelle vitrine ;**

Enfin, le dossier étant muet à ce sujet, **la CRMS s'interroge sur l'impact éventuel que pourrait avoir la ventilation de la friterie sur les éléments classés ou sur l'aspect de la façade.**

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. : Monsieur Philippe Piéreuse