

VILLE DE BRUXELLES  
M. G. MICHIELS  
Département Urbanisme  
Plans et autorisations  
Boulevard Anspach, 6  
1000 Bruxelles

V/Réf. : T1066/2014  
N/Réf. : AVL/ah/BXL-2.2130/s.571  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue Tabora, 9. Demande de permis d'urbanisme portant sur la modification de la devanture commerciale. Demande d'avis de la Commission de Concertation.

*Dossier traité par Mme M. Desreumaux*

En réponse à votre courrier du 4 mai 2015 sous référence, réceptionné le 27 mai, nous vous communiquons **les remarques et les observations** formulées par la CRMS en sa séance du 3 juin 2015, concernant l'objet susmentionné.

#### **La demande**

La demande concerne la devanture commerciale de la maison située rue Tabora, 9. Le bien est compris dans la zone de protection de la Grand-Place, des maisons autour de l'église Saint-Nicolas et des biens situés 5 et 7, rue Tabora qui la jouxtent. Elle est également comprise la zone tampon Unesco. La maison abrite un point de vente à rue (« crêpes à 1 Euro »). La travée de gauche donne accès à la venelle qui mène au café « La Bécasse ».

L'historique de la demande se résume comme suit :

- en 2007, démontage sans autorisation préalable de la devanture existante,
- procès-verbal d'infraction dressé par la Ville de Bruxelles le 20/11/2007 (BR/165/07),
- demande de régularisation et octroi d'un permis d'urbanisme daté du 27/01/2011 (PU T17/2010), constat de non-conformité de la mise en œuvre de la vitrine par rapport aux plans du permis,
- présente demande de régularisation des modifications apportées à la devanture par rapport aux plans du permis, à savoir :
  - × double ouvrant remplacé par un châssis à guillotine,
  - × plinthe en pierre bleu remplacée par un soubassement en bois jusqu'au niveau du trottoir,
  - × à l'intérieur, escalier en colimaçon remplacé par un escalier-trappe vers le sous-sol.

### Avis de la CRMS

Globalement, l'aspect de la devanture concernée est particulièrement dévalorisant pour le bien, et l'on peut déplorer sa composition peu adaptée, l'esthétique très lourde des panneautages ainsi que sa couleur foncée. Le nombre et l'aspect des enseignes ajoutent encore à son aspect envahissant. Les menuiseries de l'entresol présentent également un aspect lourd et inadapté à l'architecture de la façade. Cet état altère la maison en même temps qu'il est préjudiciable au contexte des biens classés situés à proximité directe ainsi qu'à l'attractivité de la zone Unesco.

***Les modifications par rapport aux plans du permis, apportées au projet de devanture en cours de chantier sans autorisation préalable, n'ont en rien améliorées la situation et vont à l'encontre des dispositions du RCUZ.*** Le remplacement de l'escalier par une trappe dans le sol ajoute à la précarité du commerce qui s'est vu transformé en une exploitation de type « aubette » à caractère peu durable. ***La CRMS ne peut encourager une telle évolution.***

Celle-ci témoigne, tout comme la politique du fait accompli, de la surexploitation progressive des rez-de-chaussée commerciaux donnant sur les rues piétonnes de la zone Unesco au détriment de la valeur patrimoniale des immeubles. Ces transformations se réalisent généralement au détriment de la flexibilité des lieux et de la qualité de vie en centre-ville. ***La CRMS demande à la Ville de Bruxelles de mettre au point une gestion adéquate des exploitations commerciales pour trouver un meilleur équilibre entre la conservation du bâti ancien et l'exploitation des rez-de-chaussée.***

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. à : BDU-DMS : S. Valcke  
BDU-DU : B. Annegarn  
VILLE DE BRUXELLES : Gestionnaire du dossier (par mail – magali.desreumaux@brucity.be)  
M. G. Coomans de Brachène, Echevin de l'Urbanisme et du Patrimoine (par mail - geoffroy.coomans@brucity.be)  
Commission de concertation, M. Thomas Van Ro, secrétaire (par mail - thomas.vanro@brucity.be)