

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE  
BRUXELLES-CAPITALE  
Madame M. VANHAELEN  
Fonctionnaire déléguée  
B.D.U. – Direction des Monuments et  
Sites  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1  
**B – 1035 BRUXELLES**

Réf. D.U. : 04/PFU/553283  
Réf. D.M.S. : CC/2043-0004/01/2014-445PR  
Réf. CRMS : AVL/KD/BXL-2.1470/s.583  
Annexes : 1 dossier + historique du bien et du dossier

Bruxelles, le

Madame la Fonctionnaire déléguée,

Objet : BRUXELLES. Rue de Tabora, 4. Modification de la devanture commerciale, placement d'une enseigne et d'une tente solaire.

**Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS**

*(Dossier traité par Mme C. Criquilion –D.M.S. / Mme M.-Z. Van Haepere – D.U.)*

En réponse à votre lettre du 21 janvier 2016 sous référence, reçue le 22 janvier, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 17 février 2016, concernant l'objet susmentionné.

*L'arrêté du Gouvernement de la Région bruxelloise du 20.09.2001 classe comme ensemble les façades et toitures, ainsi que les structures portantes et les espaces intérieurs d'origine des maisons sises rue du Marché aux Herbes 1 à 17 et rue de Tabora, 2 à 16. La rue de Tabora est également comprise dans le périmètre délimité autour de la Grand Place inscrite sur la liste du patrimoine mondial.*

***La Commission émet un avis conforme favorable sous réserve de revoir la composition de la devanture commerciale et de prévoir une vitrine fixe (pas de vente à rue), identique à celle du n°2 rue de Tabora, récemment restaurée et jumelle attenante au bien concerné.***

***Elle demande également :***

- de prévoir des tests de dérochage du cimentage de façade présent aux étages supérieurs et de ne décider du dérochage complet que sur base de résultats concluant de ces tests seulement avec l'accord préalable de la DMS ;***
- de réaliser des tests de peinture pour la finition du nouvel enduit de façade et les soumettre à l'avis préalable de la DMS ;***
- de respecter les prescriptions du RCUZ Unesco Grand Place en matière de signalétique commerciale en recourant à des teintes sobres pour la tente solaire et le lettrage de l'enseigne, lesquelles devront également être soumises à l'approbation préalable de la DMS.***

Projet

Les travaux de restauration de la façade prévoient :

- la disparition du cimentage et du revêtement en pierre naturelle du rez-de-chaussée ;
- la finition du nouvel enduit à l'aide de peinture silicate de teinte blanche RAL NCS 1002-Y50R ;

- la reconstitution des pilastres d'origine sur la hauteur totale de la façade, y compris au niveau du rez-de-chaussée ;
- l'adaptation de la devanture (nouvelle porte d'entrée, nouvelle vitrine, etc.) ;
- la pose d'un linteau en pierre bleue et de nouvelles menuiseries en chêne européen (vernis incolore) ;
- le remplacement de l'enseigne et de la tente solaire ;
- la remise en peinture des châssis des étages et de la corniche à l'aide de peinture à l'huile de teinte blanche ;
- le déplacement de la toilette du rez-de-chaussée vers l'étage.

#### Avis de la CRMS

La Commission a examiné la présente demande à la lumière des travaux réalisés au n°2 avec lequel le n°4 est jumelé (voir ci-après l'historique du bien).

La récente mise en œuvre du projet de restauration de la devanture du n°2 résulte d'une réflexion menée préalablement avec les Monuments et Sites. Le résultat des travaux étant satisfaisant, la CRMS demande de s'en inspirer pour restaurer la devanture du n°4 et de prévoir, comme pour le n°2, une vitrine fixe (pas de vente à rue).

En effet, le commerce du n°2 concerne également la vente d'aliments à emporter (frites) et il compte la même largeur de vitrine ainsi que la même superficie. Or, il s'avère que le commerce fonctionne parfaitement sans vente à rue. Par conséquent, la réalisation d'une devanture classique (allège avec une hauteur proche de celle du n°2, etc.) s'avèrera nettement plus qualitative tant pour le bien et la maison jumelle (n°2), que pour l'ensemble des maisons traditionnelles accolées à l'église Saint-Nicolas auquel il appartient. La reconstitution projetée des pilastres sur la hauteur de la façade contribuera également à la remise en valeur de cet ensemble.

La CRMS formule les réserves suivantes pour ce qui concerne les autres aspects du projet :

- En ce qui concerne l'enlèvement du parement en pierre naturelle du rez-de-chaussée ainsi que du cimentage des étages, la CRMS demande de réaliser au préalable des tests de dérochage. Ils doivent en tout état de cause être prévus dans le cahier des charges et les résultats soumis à l'approbation de la DMS avant de généraliser l'intervention à l'ensemble de la façade.
- Il est prévu de repeindre l'enduit de façade en blanc, de référence RAL NCS 1002-Y50R. Il s'agit de la même teinte que celle utilisée à la maison voisine, ce qui est positif. Par contre, la CRMS demande de plutôt recourir à une peinture de type siloxane telle que mise en œuvre au n°2.
- Le cahier des charges parle également de la remise en peinture des châssis des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ainsi que de la corniche à l'aide d'une peinture à l'huile de teinte blanche, ce à quoi la CRMS souscrit.
- La couleur rouge de la tente solaire n'est pas précisée. La CRMS demande de suivre les recommandations du RCUZ Unesco-Grand-Place qui demande de recourir à des teintes sobres. Idem pour le lettrage de l'enseigne (vraisemblablement noire) et les dimensions de celui-ci. Des précisions devront donc être apportées sur les tonalités exactes de ces éléments et être soumises à l'approbation préalable de la DMS.

Veillez agréer, Madame la Fonctionnaire déléguée, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

C.c. : B.D.U. – D.M.S. : Mmes C. Criquillon et S. Valcke ; B.D.U. – D.U. : Mmes M.-Z. Van Haepere et B. Annegarn ; Monsieur G. Coomans de Brachène, échevin du patrimoine (par mail) ; Monsieur Th. Van Ro, commission de concertation (par mail).

### ANNEXE : Historique du bien

La demande concerne un immeuble faisant partie des maisons de style baroque classicisant adossées à l'église Saint-Nicolas, classées comme ensemble pour leurs façades, toitures, espaces intérieurs et structures portantes d'origine, par arrêté du 20/09/2001. Il s'agit d'un ensemble qui, en dépit de certaines transformations, constitue un témoignage important de la reconstruction de Bruxelles après le bombardement de 1695. C'est par ailleurs le seul ensemble qui subsiste de boutiques qui entouraient autrefois les églises et qui ont été le plus souvent démolies dès le XIXe siècle. L'ensemble formé par leurs façades, le plus souvent enduites et peintes, constitue un élément important. De plus, il est situé dans la zone tampon entourant la Grand-Place, inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco. Le traitement des devantures commerciales de ces immeubles est donc soumis aux prescriptions du RCUZ du périmètre Unesco - Grand Place.

L'étude historique réalisée par la cellule patrimoine de la Ville de Bruxelles signale trois transformations de la devanture, soit en 1922, 1930 et 1964. Alors qu'ils ne formaient qu'un seul bâtiment avec une seule et même porte d'entrée (au n°4), le projet de 1922 avait pour objectif d'individualiser les deux bâtiments en deux entités distinctes en reconstruisant un mur de séparation entre les deux maisons et en restituant une porte d'entrée au n°2, avec pour résultat deux vitrines identiques. Des plans de demande de permis de 1967 montrent que le bien présente toujours à l'époque le même type de composition de devanture : entrée latérale gauche et vitrine à droite, avec une allège (un peu réduite par rapport à 1922) et un nouveau parement de façade au niveau du rez-de-chaussée en pierre (blanche) naturelle.

### Historique du dossier

- Le bien a fait l'objet d'un procès-verbal dressé par la Ville de Bruxelles le 12 avril 2005 à l'attention de l'exploitant des lieux de l'époque : Belgaufra.  
Le constat était le suivant : Sans qu'un permis d'urbanisme ait été sollicité, la devanture du bien susmentionné a été transformée et repeinte en couleurs (orange/bleu) criardes.  
De plus, une enseigne lumineuse, texte "Belgaufra", a été placée au-dessus de la devanture, laquelle est éclairée par 3 spots lumineux. Des panneaux ont été enlevés afin de faciliter la vente à rue (en fait, le rez-de-chaussée est totalement éventré). Du mobilier est placé sur la voie publique pendant les heures d'ouverture du magasin.  
Le changement de l'aspect architectural et le placement de publicités sans qu'un permis d'urbanisme ait été introduit à ce sujet, constituent des infractions aux dispositions de l'article 300, al. 1<sup>er</sup>, 1° à 4° du CoBAT, entré en vigueur le 5 juin 2004.
- En 2008, (07/11/2008), la Direction de l'Urbanisme décide d'imposer un délai de 60 jours pour l'introduction d'un dossier complet de demande de permis d'urbanisme unique visant la régularisation des installations litigieuses ou la remise en pristin état des lieux.
- En 2010 (07/12/2010), la Ville de Bruxelles dresse un nouveau procès-verbal constatant le maintien des précédentes infractions et la réalisation de nouvelles modifications non autorisées.
- Le 21/01/2011, la sprl Los Churros introduit un dossier de demande de régularisation (accusé de réception complet du 02/05/2011). Suite à l'avis favorable sous réserve de la CRMS émis sur cette demande et celui de la Commission de concertation, une demande de plans modificatifs (article 191) est adressée au demandeur (23/12/2011) par le Fonctionnaire délégué.
- En l'absence de réaction du demandeur, la DMS adresse un courrier le 10/01/2013 lui demandant de compléter dans les 30 jours le dossier de demande de permis unique tel que demandé par le fonctionnaire délégué sous peine, à défaut, de communiquer le dossier au Conseil de la Région en vue d'imposer la remise en état de la façade par toute voie de droit.
- Le 06/02/2013, la Ville de Bruxelles adressait à la DMS deux mails récapitulatifs de leurs actions et transmettait l'engagement du demandeur à se mettre en règle. La DMS n'a donc pas continué ses poursuites envers le demandeur.
- En novembre 2014 : introduction d'une nouvelle demande de permis unique pour la transformation de la devanture commerciale et la restauration de la façade ainsi que le placement d'une nouvelle enseigne et d'une nouvelle la tente solaire.