



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry Wauters**  
**Directeur**

Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2043-0004/06/2021-190PR (corr. DPC : A. Thiebault)

Réf. NOVA : 04/PFU/1786578 (corr. DU : /)

Réf. CRMS : AA/AH/BXL21470\_680\_PUN\_Tabora\_10\_12\_maisons

Annexe : /

Bruxelles, le 29/10/2021

Objet : BRUXELLES. Rue de Tabora, 10-12. Demande de permis unique portant sur la restauration des maisons et sur l'aménagement d'un logement aux étages.

**Avis conforme de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 15/10/2021, 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.*



Front bâti de la rue de Tabora © Street View

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 (à la chaux) et

1/7

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.



AVBI/Plan Portefeuille n° 57. Plan figuratif de l'église de St Nicolas situé en la Commune de Euxvelles avec toutes les maisons qui l'entourent occupé [sic] par divers particuliers. 1797-1799.

*Documents d'archives issus de l'État de référence © Urban.brussels*

## LA DEMANDE

La présente demande concerne la restauration des façades et des structures classées des deux biens ainsi que l'aménagement d'un logement aux étages. Parallèlement à cette demande, un dossier est introduit par le locataire des espaces commerciaux portant sur le changement d'utilisation et le réaménagement du commerce qui s'étend au rez-de-chaussée des deux biens (04/PFU/1788707). 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 principales interventions concernées par la présente demande sont :

- La restauration des façades et le remplacement des menuiseries aux étages,
- L'aménagement d'un logement aux étages accessible par une entrée séparée intégrée au n° 12 (création de baies dans les mitoyens, suppression de la sous-pente de l'espace sous combles) ;
- La suppression de l'escalier du n° 10 à partir du 1<sup>er</sup> étage et du n° 12 à partir du rez-de-chaussée, aménagement d'un nouvel escalier (béton) au n° 12.

## AVIS

La CRMS considère ce projet comme une opportunité pour la requalification et la réoccupation des maisons, permettant leur bonne conservation. Elle souligne néanmoins que l'évaluation du projet patrimonial est fort compliquée par la fragmentation des demandes en cours. 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 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.

***En attendant, la CRMS rend sur la demande un avis conforme favorable sous les conditions mentionnées ci-après.*** Elle souligne le caractère peu précis du dossier de restauration qu'elle demande de compléter selon les remarques suivantes, en collaboration avec la DPC. Les cellules travaux et archéologie de celle-ci devront valider tout élément complémentaire versé au dossier et assurer un suivi attentif du chantier par.

### La restauration des façades :



*État existant et projeté des façades, documents issus de la demande*

La demande vise à reconstituer les façades selon l'époque de référence définie pour les biens entourant l'église, qui correspond à l'état d'origine début XVIIIe siècle pour les 1<sup>er</sup> étages, surélevés d'un second étage au milieu du XIXe siècle. L'on prévoit de restituer les baies des étages au n°10 selon les dimensions de celles des n°8 et 12, rue de Tabora, en y intégrant des garde-corps en fonte selon le modèle en place au n° 12 (datant d'avant 1884). Les moulures subsistantes de la période Art déco en façade du n° 10 seront enlevées.

***La CRMS approuve les grandes lignes des interventions proposées, mais elle demande de poursuivre l'étude du projet et se rapprocher davantage des façades originelles en termes de typologie, de composition, de matériaux et de choix de couleurs.*** Dans l'objectif d'inscrire les maisons dans une cohérence d'ensemble, la Commission demande:

- Pour les maçonneries présentant des pathologies, préalablement traiter et éradiquer les causes en préservant au maximum les matériaux d'origine. Si le degré d'altération est trop élevé et qu'aucune préservation ou consolidation n'est possible, remplacer en tout ou partie les éléments endommagés par des éléments sains de même dimension, coloris, aspect et composition ;

- Réaliser des sondages préalables sur les façades pour retrouver les dimensions originelles des baies, la présence de tables affleurantes ainsi que de pilastres saillants. L'agrandissement des baies proposé au 1er étage de la façade surplombant le portail de l'église, ne pourra être autorisé que si les sondages attestent d'un état historique de cette intervention ;
- Restituer les tables affleurantes au-dessus des fenêtres du 1<sup>er</sup> étage, éléments caractéristiques de l'ensemble, sur base des sondages précités. Lors de l'enlèvement de tout ou partie de l'enduit, il est probable que l'on (re)découvre les tables ornant chaque travée de façade, comme elles sont apparues lors du chantier n°7-13, Petite rue au Beurre (réalisées dans la maçonnerie du parement et non dans l'enduit) ;
- Rétablir les seuils du n°10 rue de Tabora ainsi que les cache-trous de boulins manquants conformément à la situation du n°12 ;
- Restituer l'ensemble des pilastres jusqu'au sol et les munir d'un soubassement en pierre bleue comme ils existaient probablement au XIXe siècle (mesure contre le salissement du bas de façades) ;
- Reconstituer la finition originelle des façades, à savoir un enduit à la chaux de couleur claire, dont la teinte sera harmonisée avec le reste du sous-ensemble immobilier formé par la rue de Tabora 2-12. Les essais préalables, les quantités à remplacer ainsi que la nature et la teinte de l'enduit devront être définis en accord avec la DPC. La façade sera repeinte au moyen d'une peinture minérale (et non acrylique). À titre indicatif, la référence des peintures placées sur les façades n° 13 Petite rue au Beurre portaient la référence NCS S 1002-Y50R ;
- Convenir avec la DPC de l'implantation la plus discrète possible des éléments techniques au regard de l'architecture du bâtiment.

La CRMS demande également d'introduire un projet de devanture commerciale pour les 2 biens. Comme mentionné, il s'agit d'une condition essentielle de la requalification des façades qui exige une approche complète et globale. Les devantures devront être rétablies en s'intégrant harmonieusement à la composition des étages. Si une interprétation contemporaine est possible, elles seront conformes aux principes dégagés par les états de référence ainsi que par les dispositions du RCUZ Grand-Place, avec porte d'entrée et vitrines latérales sur allèges (voir par exemple le plan AVB/TP 795 de 1884). Les vitrines devront s'inscrire entre les pilastres des étages redescendus jusqu'au sol (entrée du n° 10 réservée au commerce, celle du n° 12 réservée au logement).

La Commission rappelle que la présente demande ne porte donc pas sur la régularisation des devantures en place (partiellement infractionnelles).



### Les menuiseries extérieures



Menuiseries présentes aux étages du n° 12 (État de référence © Urban.brussels)

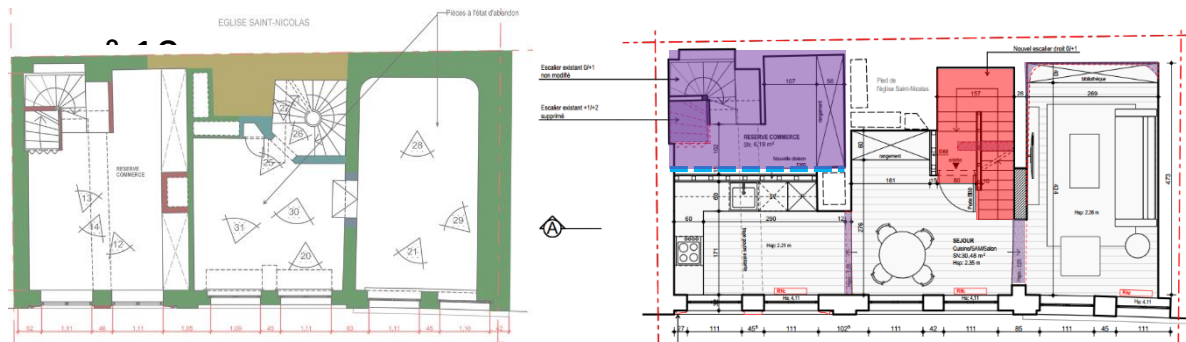
Les châssis du 1<sup>er</sup> étage du n°12 remontent probablement à la seconde moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle. Ils auraient été réalisés vers 1760, soit la date présumée de la reconstruction/rénovation de plusieurs maisons impactées par la chute de la tour de l'église. Ceux du 2<sup>e</sup> étage datent du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. Les menuiseries du n° 10 sont de facture assez récente. Le dossier prévoit de tous les remplacer en bois (afzélia), à deux ouvrants avec double vitrage et divisions à petit-bois, le tout laqué blanc, selon les modèles présents au n° 8 et 12.

***Dans l'état actuel du dossier, faute de renseignements précis sur la nature et l'état de conservation des châssis anciens ou encore de plans de détail des châssis projetés, la CRMS se prononce défavorablement sur l'enlèvement des menuiseries anciennes du n° 12.*** Avant toute décision à leur égard, elle demande d'effectuer un relevé précis des châssis en place et de dresser un diagnostic complet et actualisé de leurs pathologies.

Leur restauration devra dans la mesure du possible être privilégiée au remplacement tout en améliorant, là où possible, leurs performances énergétiques. Ceci compte en particulier pour les châssis XVIII<sup>e</sup> siècle au 1<sup>er</sup> étage du n° 12, exceptionnels et devenus très rares. Le renouvellement des châssis du n° 10 n'appelle pas de remarques d'ordre patrimonial pour autant qu'ils soient reproduits « à l'identique » de ceux présents au n°12, en termes de typologie et de matériaux. Tout remplacement de châssis se fera sur base de plans de détails précis soumis à l'accord préalable de la DPC.

### Les aménagements intérieurs

La CRMS encourage l'aménagement d'un logement aux étages avec accès séparé. En revanche, ***elle se prononce défavorablement sur le cloisonnement de la pièce du 1<sup>er</sup> 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).



Plan des états existant et projeté du 1<sup>er</sup> étage (État de référence © Urban.brussels et plan du projet issu du dossier de demande)

Dans le cadre de la demande relative aux aménagements commerciaux, elle a d'ailleurs demandé de concentrer les activités commerciales en rationalisant les espaces disponibles au rez et en caves sans s'étendre aux étages réservés aux logements. La suppression du local de stockage à l'étage permet d'ailleurs de 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.

Par contre, **la CRMS demande le maintien de l'escalier en place au n° 12, occupant son emplacement original caractéristique pour ce type de maisons modestes.** L'escalier en place date probablement des transformations du XIX<sup>e</sup> siècle et mérite à ce titre d'être conservé. Si son état matériel ne le permet pas, il pourrait être remplacé par un élément contemporain à condition de l'inscrire dans l'emprise actuelle de la cage d'escalier et de renoncer au béton (on optera pour du bois). La Commission demande de poursuivre l'étude du projet en ce sens. Quant à l'escalier proposé par le dossier, il n'est pas acceptable sur le plan patrimonial en raison de son impact matériel (en béton) et spatial.

Enfin, le dossier devra être complété au sujet des techniques spéciales, des conduits d'eau et du compartimentage RF, pas abordés par la demande. L'on veillera à rendre ces éléments le moins impactant possible. Tous les dispositifs seront soumis à la DPC pour approbation.

### Les structures portantes



État de conservation des pièces aux étages (État de référence © Urban.brussels)

La CRMS note l'état de conservation interpellant des étages et insiste sur l'urgence de mettre les travaux en œuvre, en commençant par la mise hors eau des constructions et les travaux de toiture (déjà autorisés). Il ressort de l'état de référence que la structure d'origine est probablement toujours en place, bien qu'enrobée suite aux différentes transformations subies par les maisons. La CRMS doit malheureusement constater qu'aucun traitement des structures anciennes n'est prévu par le dossier et que le cahier des charges n'y fait pas référence. La CRMS demande qu'en cours de chantier soit dressé un état sanitaire de ces éléments, en fonction duquel l'on décidera des mesures et du degré

d'intervention. Ici aussi, la Commission demande de privilégier la conservation et la restauration des éléments anciens. Si leur état ne le permet pas, l'on procèdera à une restitution dans des matériaux similaires en respectant les techniques constructives anciennes.

Enfin, durant tout le chantier l'on prendra les précautions nécessaires pour garantir la stabilité des immeubles, en collaboration avec la DPC.

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

c.c. à : [athiebault@urban.brussels](mailto:athiebault@urban.brussels) ; [orousseau@urban.brussels](mailto:orousseau@urban.brussels) ; [jdoignies@urban.brussels](mailto:jdoignies@urban.brussels) ; [tbogaert@urban.brussels](mailto:tbogaert@urban.brussels) ;  
[jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [urban\\_avis.advies@urban.brussels](mailto:urban_avis.advies@urban.brussels) ;  
[cvandersmissen@urban.brussels](mailto:cvandersmissen@urban.brussels) ; [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [aheylen@urban.brussels](mailto:aheylen@urban.brussels) ;  
[opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)