

**Monsieur Jean-Philippe BRONDEL**  
**iD - Studio Architects**  
Boulevard du Souverain, 348 (b2)

**B – 1160 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 04/pfd/154128  
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.860/s.378  
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

**Objet : BRUXELLES. Rue Notre-Dame du Sommeil, 2 / rue des Fabriques / rue rempart des Moines.**  
**Anc. brasseries Van Dooren - anc. usines Emile Goeyens.**  
**Projet de transformation et de rénovation de l'immeuble industriel (partie arrière).**  
**Avis de principe**

Suite à l'avis conforme défavorable émis par la CRMS en sa séance du 19 octobre 2005, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 8 février 2006, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a pris connaissance des précisions apportées lors de la visite des lieux le 26 janvier 2006, confirmées dans votre courrier du 1<sup>er</sup> février dernier, annexé de certains plans modifiés.

Pour rappel, le projet vise la transformation et la rénovation de la partie arrière de cet ancien complexe industriel. Les aménagements qui y sont projetés entraînent des modifications tant sur les façades et les toitures classées, que sur les intérieurs. La CRMS avait émis un avis défavorable sur les parties classées et formulé diverses remarques sur le reste des interventions.

Lors de la visite, la CRMS a évalué l'impact des interventions projetées, notamment sur les éléments classés. Elle vous fait part aujourd'hui des conclusions suivantes.

## **1. Parties classées**

### **Toitures et charpente**

- La structure est faite de poutrelles d'acier portant un chevonnage sur lequel repose la plate-forme.

L'isolation de la toiture se ferait par au-dessus laissant les chevrons apparents.

La CRMS marque son accord sur les interventions projetées qui ne nécessitent pas le démontage complet de la charpente mais uniquement celui de la partie inclinée.

- Vu les dispositifs peu significatifs (panneaux ondulés en PVC et encadrements en bois et plomb) qui constituent les actuelles ouvertures du versant supérieur de la toiture, la CRMS autorise le remplacement des châssis existants par des fenêtres de toiture en zinc à l'emplacement exact des baies existantes. Elle vous invite toutefois à choisir un modèle de velux en concertation avec la DMS.

Concernant l'implantation des fenêtres dans le versant inférieur de la toiture, vu la conservation de la structure, la CRMS autorise le déplacement des fenêtres vers le bas de la toiture. Cette modification se fera dans le respect des dimensions des ouvertures actuelles.

- Il est convenu que les tuiles du versant supérieur de la toiture soient maintenues (et non remplacées par des ardoises artificielles) et gardent leur aspect mélangé existant. Les tuiles cassées seront remplacées.

- Il a été constaté sur place que les souches de cheminées à démolir ne sont pas d'origine. La CRMS ne s'oppose dès lors pas à leur démolition.

### **- Terrasses et cabanon d'accès**

Le nouveau plan (n° PU106c) soumis à la CRMS signale une modification de l'emprise du cabanon et une plus grande mise en retrait des terrasses du bord de la toiture.

Néanmoins, bien que légèrement réduit par rapport au projet précédent, l'impact visuel du cabanon et des terrasses n'en demeure pas moins important dans le tissu urbain environnant, à l'angle des rues Notre-Dame du Sommeil et du rempart des Moines.

La CRMS s'oppose à ces nouveaux aménagements (cabanon, terrasses d'agrément et garde-corps), qui sont étrangers à la typologie industrielle du bâtiment. Elle rappelle que c'est précisément en raison de sa typologie industrielle que le bâtiment a été protégé.

Une simple trappe d'accès permettra l'entretien de la toiture.

### **Façades**

#### **- Châssis**

- La CRMS prend note que les châssis ne seront pas remplacés mais restaurés au cas par cas. Les plans seront donc modifiés en ce sens.

- La Commission demande de conserver la fine traverse horizontale en métal qui distingue le vitrage translucide martelé du bas du vitrage clair du-dessus. Elle suggère de simplement remplacer la partie inférieure par un vitrage transparent (châssis n°8).

- Le maintien des châssis permet de conserver les divisions actuelles.

- Le vitrage sera simple ou de type feuilleté (et non double), avec mastic extérieur.

En outre :

\* Châssis n°6 (1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> étages) : les châssis seront restaurés. Il est confirmé qu'aucun nouveau mécanisme ne sera inséré dans les montants mais appliqués de l'intérieur.

La tringle/crémone restera visible de l'intérieur, comme aujourd'hui.

\* Châssis n°8 (3<sup>e</sup> étage de la rue Rempart des Moines et rue des Fabriques) : les châssis en aluminium seront remplacés par des châssis en bois à l'identique de l'existant aux autres niveaux.

\* Châssis n°13 (toiture/4<sup>e</sup> étage) : les châssis en bois avec cadre extérieur en plomb seront remplacés par des fenêtres de toiture en zinc.

\* Châssis n°13 (toiture/5<sup>e</sup> étage) : les châssis seront remplacés par des velux en zinc.

- Nettoyage et réparation des façades

La CRMS prend bonne note que les techniques de nettoyage de la façade feront l'objet d'essais préalables, à soumettre à l'approbation de la DMS. Cette clause sera ajoutée dans le cahier des charges. Les joints de parement seront réalisés au mortier de chaux hydraulique naturelle sans adjonction d'hydrofuge.

**2. Parties non classées**

**Structure**

Seules deux colonnes en fonte seront camouflées dans une gaine à chaque étage, pour y enserrer les techniques. La CRMS peut accepter ce dispositif qui devra rester réversible. Les autres colonnes sont laissées apparentes, totalement ou en partie (zones sanitaires).

**Verrière couvrant l'entièreté de la cour intérieure**

Il a été constaté sur place que la verrière est récente. Elle repose en partie sur un mur d'une brique d'épaisseur, sans doute aménagé lors de la division avant/arrière du complexe.

La CRMS est dès lors favorable au dégagement complet de la cour qui rendra ainsi aux façades sur cour leur statut de façades extérieures.

En conclusion, la CRMS vous invite à modifier les plans et les clauses du cahier des charges concernées par les différentes remarques formulées dans cet avis de principe, sur base de votre courrier du 1<sup>er</sup> février dernier, et d'introduire ces nouveaux documents auprès de la Direction de l'Urbanisme.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos meilleurs sentiments.

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président