

**Ministère de la Région de Bruxelles-  
Capitale**  
**A.A.T.L. – D.U.**  
**Monsieur Albert GOFFART**  
**Directeur**  
C.C.N. - Rue du Progrès, 80 / bte 1  
**B – 1035 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 04/pfu/154128  
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.860/s.392  
Annexe : 1 dossier

Monsieur le Directeur,

**Objet : BRUXELLES. Rue Notre-Dame du Sommeil, 2 / rue des Fabriques / rue rempart des Moines.**  
**Anc. brasseries Van Dooren - anc. usines Emile Goeyens.**  
**Transformation et rénovation de l'immeuble industriel (partie arrière) : nouveaux plans.**  
**Avis conforme (Dossier traité par M. Fr. Timmermans – D.U. et M. St. Duquesne – D.M.S.).**

Suite à votre demande du 12 mai 2006, réceptionnée le 17 mai, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 24 mai 2006, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis conforme favorable sous réserve.

#### Historique du dossier

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.

En sa séance du 19 octobre 2005, la CRMS avait émis un avis conforme défavorable sur les parties classées et formulé diverses remarques sur le reste des interventions. Une visite fut ensuite organisée le 26 janvier 2006 lors de laquelle la CRMS avait évalué l'impact des interventions projetées, notamment sur les éléments classés. Elle avait ensuite adressé ses conclusions à l'auteur de projet dans son avis de principe du 8 février 2006.

Le projet modifié est à présent soumis à l'examen de la CRMS par la Direction de l'Urbanisme. Vu l'absence de précisions concernant le cadre juridique dans lequel elle est invitée à se prononcer, la Commission considère que les plans introduits (datés du 27/03/2006) constituent une nouvelle demande de permis d'urbanisme.

Certains aspects ayant reçu un avis conforme défavorable ont été motivés par l'auteur de projet auprès du représentant de la CRMS lors de la visite du 26 janvier 2006. Les autres ayant été revus et modifiés par l'auteur de projet, la CRMS est à présent en mesure d'émettre un avis conforme favorable sous réserves sur la totalité du projet.

Elle insiste pour que le courrier de l'auteur de projet (daté du 1<sup>er</sup> février 2006) qui répond en grande partie aux questions de la CRMS et les plans modifiés (datés du 27 mars 2006) soient également transmis à la Direction des Monuments et des Sites pour en prendre connaissance. De même, le cahier des charges et le métré récapitulatif modifiés non joints au présent dossier, devront être envoyés à la DMS pour approbation.

## **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 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 invite toutefois l'auteur de projet 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.

- Les tuiles du versant supérieur de la toiture seront maintenues (et non remplacées par des ardoises artificielles) et garderont leur aspect mélangé existant. Les tuiles cassées seront remplacées.

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

Le nouveau plan daté du 27 mars 2006 soumis à la CRMS indique le maintien du cabanon existant. Le projet d'un cabanon plus important et l'aménagement de terrasses en toiture est abandonné, ce qui est positif. Une simple trappe d'accès permettra l'entretien de la toiture.

### **Façades**

#### **- Châssis**

- Les châssis ne seront pas remplacés mais restaurés au cas par cas. Les plans ont été modifiés en ce sens.

- Châssis n°20 (anc.châssis n°8) : conformément à la suggestion de la CRMS, la partie inférieure actuellement en verre martelé sera remplacée par un vitrage clair. La fine traverse horizontale (en métal?) qui distingue les deux parties sera reproduite. La CRMS demande que le détail d'exécution de ce châssis avec traverse soit soumis pour approbation à la DMS (petit bois ou cornière métallique en T ?).

- Les divisions actuelles sont conservées.

- L'option du double vitrage est abandonnée, ce qui est positif..

- Seul le versant inférieur de la toiture sera pourvu d'un double vitrage clair. Bien qu'elle ne l'encourage pas, la CRMS ne s'y oppose pas car le comportement hygro-thermique de la toiture ne sera pas perturbé dans la mesure où les façades des combles seront isolées.

En outre :

\* 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.

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

\* Toiture/4<sup>e</sup> étage : les châssis en bois avec cadre extérieur en plomb seront remplacés par des fenêtres de toiture en zinc (et non en alu laqué gris).

\* Toiture/5<sup>e</sup> étage : les châssis seront remplacés par des velux en zinc (et non en alu laqué gris).

- 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.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

C.c. : A.A.T.L. - D.M.S. (M. St. Duquesne et Mme S. Valcke).