

Ville de BRUXELLES
Monsieur D. de SAEGER
Département Urbanisme
Commission de Concertation
Boulevard Anspach, 6
B – 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 8F/07 (corr. M. S. Saoudi)
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.2026/s.453
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Fabriques, 12-14. Réaffectation en logements : nouveaux plans.

En réponse à votre lettre du 20 février 2009, en référence, reçue le 2 mars, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 18 mars 2009, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé un avis défavorable.

Le projet porte sur la transformation d'un complexe industriel (ancien garage aujourd'hui désaffecté), en logements. Il s'agit d'une nouvelle mouture d'un projet que la CRMS avait examiné en sa séance du 9 janvier 2008, en raison de l'implantation du complexe dans la zone de protection des anciennes brasseries Van Dooren (voir avis AVL/KD/BXL-2.2026/s.426).

La CRMS, qui soupçonnait la présence d'anciens vestiges du couvent des Chartreux, avait souhaité visiter les lieux. Cette visite a eu lieu le 28 janvier 2008 en présence des représentants de la CRMS, la DMS, la Commission de concertation et la cellule du patrimoine historique de la Ville de Bruxelles.

La visite ayant confirmé la présence d'une salle ayant appartenu aux Chartreux dans un des bâtiments concernés par la demande (bâtiment 2 : le bâtiment étudié sert depuis plusieurs années d'entrepôt au petit supermarché qui occupe l'avant de la parcelle, côté rue des Fabriques, 12-14), la Commission de concertation a émis un avis défavorable sur le projet le 11 mars 2008. Dans son avis, elle demandait de revoir le projet en tenant compte de la découverte archéologique à condition « *d'intégrer dans le projet et de réhabiliter la salle de l'ancien couvent des Chartreux; de conserver les ouvertures de la façade aux étages du grand entrepôt en intérieur d'îlot (côté rue 't Kint)* ».

Une étude archéologique a ensuite été menée par les Musées royaux d'Art et d'Histoire, en collaboration avec la cellule « Archéologie » de la Direction des Monuments et des Sites. L'objectif de l'étude visait de documenter les vestiges archéologiques des lieux et l'évaluation de l'importance des structures conservées.

La CRMS est aujourd'hui interrogée sur les modifications qui ont été apportées au projet. La nouvelle version du projet a été introduite par le demandeur le 15 décembre 2008 auprès de la Ville. Or, les conclusions de l'étude intitulée « *Aperçu du potentiel archéologique et patrimonial de l'ancien couvent des Chartreux* » datent du 19 décembre 2008. La CRMS regrette que les auteurs de projet n'aient pas attendu les conclusions de l'étude pour pouvoir les intégrer dans le projet et adapter celui-ci de manière à préserver tous les vestiges archéologiques.

Les interventions proposées auraient dû, en effet, être confrontées à l'étude qui conclut au fait qu'on se trouve face à « *un témoin important du couvent des Chartreux a pu être mis en évidence et que celui-ci est bien daté par les sources d'archives. À ce jour, il est l'unique vestige connu de cet ensemble. Son état de conservation, d'un point de vue archéologique et patrimonial, est également prometteur pour les futures investigations, quelles soient propres au bâti ou à l'archéologie du sous-sol, et projet de réaménagement. La superposition du plan de 1766 et celle du levé cadastral actuel - avec une mise en évidence de la parcelle étudiée - permet de mettre en évidence l'ampleur des vestiges probablement*

conservés en sous-sol. Ainsi une partie du cloître et des bâtiments adjacents pourraient être encore préservés. »

Outre les nombreux aspects qui doivent encore être vérifiés et précisés (ex : quid des façades originelles du couvent dans les bâtiments industriels ?, quid de l'implantation du bâtiment sur un bras de Senne ?, quid de la construction au-dessus d'un pont voûté ?, etc.) de manière à pouvoir conserver les vestiges préservés de l'ancien couvent des Chartreux, la CRMS relève une série de points relatifs au projet qui devraient être revus :

- dans son avis du 9 janvier 2008, la CRMS avait demandé de revoir le programme à la baisse en raison des efforts à réaliser qu'elle jugeait disproportionnés alors que les lieux offraient des caractéristiques spatiales et architecturales qui pourraient être mises à profit par d'autres occupations que celles projetées.

La Commission observe que le nouveau projet maintient non seulement les 7 logements prévus en intérieur d'îlot (+ les 2 existants à front de la rue des Fabriques) mais qu'il prévoit à présent la réaffectation du bâtiment n°2 en surface commerciale (éventuellement en horeca d'après les plans ?), avec un logement en duplex aux étages. Le nombre d'emplacements de parking a été réduit à 7.

La disposition initiale des terrasses privatives et des courettes à ciel ouvert a, en effet, été modifiée pour permettre le remplacement de la toiture plate du bâtiment 2 par une toiture à double pente afin de conserver le plafond du XVIIe siècle, ce qui est positif.

Néanmoins, la CRMS signale que les évacuations des équipements techniques du logement prévu aux étages (cuisine, WC, sdb, etc.) situées au-dessus du plafond du XVIIe siècle risquent de nuire à la bonne conservation de ce vestige important. Ces évacuations devraient donc être regroupées à un autre endroit.

- D'autre part, la CRMS s'interroge sur la pertinence de l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment n°2 situé en intérieur d'îlot (où sont localisés les vestiges archéologiques) en horeca ou en surface commerciale. Elle constate, en effet, que cette surface n'est pas pourvue d'un accès adéquat, si ce n'est la sortie de secours, particulièrement confidentielle, située dans la rue 'T Kint.

- Enfin, la façade ouest des appartements prévus au deuxième étage du bâtiment n°1 serait vitrée sur la totalité de sa largeur. La CRMS déconseille cette intervention qui rendrait les logements plus vulnérables en intérieur d'îlot. Elle demande de traiter la façade de manière plus fermée pour garantir la vie privée des occupants et éviter des problèmes de vis-à-vis qui pourraient se poser par rapport aux parcelles attenantes.

Par conséquent, la CRMS émet un avis défavorable sur le projet amendé. Elle invite le maître de l'ouvrage et l'auteur de projet à prendre connaissance de l'étude archéologique pour garantir la conservation des vestiges du couvent des Chartreux. Elle demande d'adapter le projet de réaffectation et de réhabilitation du site en conséquence.

La Commission attire également l'attention de la Ville sur la valeur patrimoniale du site.

De manière générale, le bâtiment existant mérite une réflexion poussée afin de préserver ces vestiges très importants de l'histoire de Bruxelles. Dans ce cadre, elle estime que le traitement du corps de bâtiment comprenant des vestiges de l'ancien bâtiment conventuel, construit sur voûtement sur un bras de la Senne, devrait être réfléchi de manière à rendre lisible sa volumétrie et son caractère fermé d'origine.

Elle suggère que l'auteur de projet soit accompagné dans l'élaboration de son projet sur le plan archéologique.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f.f.

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme S. Valcke et M. St. Demeter); A.A.T.L. – D.U. (M. Fr. Timmermans).