

**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/AFD/188208
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.2026/s.484
Annexes : 1 dossier +
Copie de l'étude des MRAH

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Fabriques, 12-14.
Transformation d'un ancien garage désaffecté en 7 appartements.
Permis d'urbanisme (dossier traité par M. Fr. Timmermans).

En réponse à votre lettre du 11 août 2010, en référence, reçue le 20 août, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 8 septembre 2010, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé les remarques suivantes.

Le projet porte sur la transformation d'un commerce et d'un ancien garage, aujourd'hui désaffecté, en logements. Ce complexe industriel, qui dispose de deux bâtiments (1 et 2) en intérieur d'îlot et constitués chacun d'une double nef sous charpente métallique en intérieur d'îlot, est précédé par un immeuble à front de rue occupé par des logements, en face des anciennes brasseries van Doren qui sont classées.

Des sondages menés fin 2008 ont en outre mis en évidence l'existence d'un vaste noyau ancien appartenant au couvent des Chartreux construit sur un bras de la Senne entre 1653 et 1670. Ces vestiges (conservés dans le bâtiment 2) constituent, à ce jour, un témoin exceptionnel du couvent.

Les volumes existants, qui seraient transformés en 7 logements, seraient partiellement amputés pour aménager en intérieur d'îlot des terrasses privatives ainsi qu'une cour à ciel ouvert. 15 emplacements de parkings sont prévus sur la totalité du site. L'immeuble à front de rue, occupé par une surface commerciale au rez-de-chaussée et des logements aux étages, ne ferait pas l'objet d'interventions.

Rétroactes

La CRMS s'est déjà prononcée à deux reprises sur le projet de transformation et de réaffectation du site. Interrogée par la Commission de concertation en janvier 2008, la CRMS avait vivement encouragé le maître d'ouvrage à revoir le programme projeté et à tirer davantage parti de la spécificité des bâtiments. La CRMS, qui disposait d'indications historiques sur la présence d'anciens vestiges du couvent des Chartreux, avait ensuite visité les lieux 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 le bâtiment 2, la Commission de concertation avait demandé de revoir le projet en tenant compte de la découverte archéologique. Une étude 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, pour

documenter les vestiges archéologiques des lieux et évaluer l'importance des structures conservées. Dans ce cadre, des sondages ont été effectués sur le mur nord.

Avant que les conclusions de l'étude aient pu être intégrées dans le projet pour l'adapter de manière à préserver tous les vestiges archéologiques, un nouveau projet avait été soumis à la CRMS en mars 2009. La Commission avait émis un avis défavorable sur ce projet et réitéré sa demande d'adapter le projet de réaffectation et de réhabilitation du site en fonction de la conservation des vestiges et pour rendre lisible la volumétrie et le caractère fermé d'origine du bâtiment 2. Elle avait également suggéré que l'auteur de projet soit accompagné dans l'élaboration de son projet sur le plan archéologique.

La Commission de concertation a rendu sur ce même projet, le 21 avril 2009, un « *avis favorable à condition de tenir compte des conclusions de l'avis de la C.R.M.S dans le projet ; d'adapter le projet de manière à préserver et valoriser tous les vestiges en portant une attention particulière au traitement des maçonneries conservées du bâtiment 17^e siècle et au contenu de l'étude archéologique menée par les M.R.A.H en collaboration avec la cellule archéologique de la D.M.S.; d'envisager la restitution de la volumétrie du bâtiment original correspondant à l'empreinte sur le mur mitoyen pour autant que l'atteinte en intérieur d'îlot reste acceptable ou à défaut valoriser la trace du pignon historique ; de dégager la façade nord de la salle conventuelle en ne reconstruisant pas les planchers à démolir dans la travée qui longe la façade nord ; et de prévoir des utilisations compatibles avec l'intérêt historique des lieux* ».

Aujourd'hui, une nouvelle version du projet a été introduite et est soumise à l'avis de la CRMS.

La CRMS se prononce comme suit sur le nouveau projet :

Bâtiment 2

- Suite aux sondages effectués principalement sur le mur nord, le projet a été revu et adapté pour valoriser cette façade et conserver les vestiges de la salle du couvent des Chartreux et son plafond du XVIII^e siècle. Parmi les améliorations, on relève le dégagement de la façade nord de toutes constructions (création d'un vide en intérieur d'îlot à côté du bâtiment) et l'affectation en salle d'exposition (avec atelier) de la salle conventuelle.

Cependant, si le projet a été revu, **la CRMS estime que, vu l'importance et le potentiel archéologique du site, des sondages complémentaires devraient être réalisés et étendus au reste du bâtiment (mur sud, mur est, sous-sol, etc.) avant d'entamer les travaux de transformation.**

La CRMS demande à la cellule archéologie de la DMS de suivre attentivement le chantier.

Elle demande donc de subordonner la délivrance du permis à la réalisation de fouilles et de sondages et à la protection du patrimoine archéologique, comme prévu par l'article 245, § 1-2 du Cobat.

- A la demande de la Commission de concertation, le nouveau projet devrait « envisager la restitution de la volumétrie du bâtiment original correspondant à l'empreinte sur le mur mitoyen pour autant que l'atteinte en intérieur d'îlot reste acceptable ou à défaut valoriser la trace du pignon historique ». Cependant, la proposition exacte de la nouvelle toiture à double pente (en remplacement de la toiture plate) par rapport au pignon existant n'est pas documentée dans le dossier.

La Commission demande dès lors de réaliser le relevé minutieux de l'empreinte de l'ancienne toiture (négatif du pan de toiture visible sur la figure 28 de l'étude), de dessiner le raccord de la nouvelle toiture sur une coupe à grande échelle et de préciser sa mise en œuvre.

En tout état de cause, elle demande d'étudier, avec l'aide de la DMS, l'intervention la moins dommageable possible pour conserver la trace du pignon historique.

- **La CRMS attire aussi l'attention sur les risques que pourraient créer les évacuations des équipements techniques du logement prévu aux étages sur la bonne conservation du plafond du XVIII^e siècle. Elle demande de les regrouper, si possible, à un autre endroit.**

- 5 emplacements de parkings seraient aménagés en intérieur d'îlot dans la cour située à côté de la façade nord. Ces emplacements, cumulés à ceux prévus dans une partie du rez-de-chaussée commercial

de l'autre bâtiment, porteraient à 15 le nombre total d'emplacements (au lieu de 7 dans le projet précédent).

La Commission demande de supprimer les emplacements prévus dans la cour à proximité de la façade nord car un tel aménagement ne contribuera pas à la valorisation des vestiges archéologiques ni à la qualité de l'intérieur d'îlot.

- Enfin, d'autres caractéristiques qui témoignent de l'évolution du bâtiment pourraient être conservées et mises en valeur dans le projet comme la baie en plein cintre encore visible à l'étage (façade nord).

Bâtiment 1

- Le nouveau projet prévoit la construction d'un niveau intermédiaire en mezzanine dans le commerce pour aménager des espaces de stockage (nouvelles structures en béton armé).

La CRMS décourage cette intervention dans ce type d'édifices dont la particularité tient précisément dans la présence de grands volumes libres.

- 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 nuirait au confort des logements en intérieur d'îlot (suréclairage, manque d'intimité). **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.**

- Enfin, le projet prévoit aussi le remplacement des châssis d'origine (en béton ?) dont les divisions sont caractéristiques de l'architecture industrielle, par de nouveaux châssis standardisés en bois. **La Commission demande de privilégier la restauration des châssis si leur état le permet, plutôt que leur remplacement systématique car leurs caractéristiques et leur esthétique participent au caractère industriel des lieux.**

En conclusion, le projet devrait être adapté aux remarques formulées ci-dessus.

En outre, la CRMS estime que le site mérite une protection légale. Elle attire l'attention de la Direction de l'Urbanisme sur le fait que l'on se trouve face à un témoin exceptionnel du couvent des Chartreux qui a pu être mis en évidence. 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. (voir étude menée par la DMS et les MRAH jointe en annexe, décembre 2008).

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, 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. S. Demeter)
- Commission de concertation de la Ville de Bruxelles