

**VILLE DE BRUXELLES**  
**Urbanisme – Plans et autorisations**  
Monsieur G. MICHIELS  
Directeur  
Centre Administratif  
Boulevard Anspach, 6  
1000 BRUXELLES

V/Réf : 55A/12  
N/Réf. : GM/Bxl2.394/s.522  
Annexe : 1 dossier complet

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rues du Fossé aux Loups, d'Argent, des Boiteux et Montagne aux Herbes Potagères – lot des anciens bâtiments de la CGER. Projet « Cluster Chambon » : Démolition, et reconstruction de certains bâtiments ; restauration et rénovation des immeubles dus à Beyaert et Chambon. Demande de permis d'Urbanisme. Avis de la CRMS.  
(Dossier traité par : Mme Annabel Coupleur)

En réponse à votre lettre du 7 juin 2012 sous référence, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 27 juin 2012, concernant l'objet susmentionné.

Le projet à été présenté aux représentants de la CRMS et de la DMS lors de la réunion du 16/05/2012.

La demande de permis d'urbanisme porte sur un très vaste projet (qui impliquerait un chantier très lourd...) occupant la totalité de l'îlot situé entre les rues du Fossé-aux-Loups, d'Argent, des Boiteux et Montagne aux herbes Potagères. (superficie de ca. 1 hectare).

Le dossier comporte :

- une note explicative qui donne une bonne synthèse du dossier, ainsi qu'une note sur le dérogations qui sont demandées ([voir aussi analyse Ville de Bruxelles !](#))
- les plans :
  - . les plans généraux du projet (ensemble de l'îlot)
  - . par bâtiment : les plans de la situations existante avec indications des démolitions ainsi que les plans du projets + un carnet de synthèse de tous les plans (A3) ;
- une étude historique ainsi qu'une analyse patrimoniale (*Analyse et évaluation patrimoniale de l'îlot Chambon. Rapport final.* » Signé : Jean de Salle avec la collaboration de Lori Mahmoudian et **Christan Frisque (Christan devrait donc quitter la séance ??)**)
- Une étude matérielle et technique des bâtiments dus à Beyaert et Chambon, réalisée par le bureau Origin (**Charlotte devrait sortir mais elle ne serait pas là**) comprenant :
  - une inspection (visuelle) de l'état des bâtiments (Beyaert et Chambon) concluant à leur **état général satisfaisant** ;
  - l'identification des matériaux et des finitions extérieures ;

- une étude relative à la restauration des châssis existant ainsi qu'à l'amélioration de leur performance énergétique en intervenant sur le vitrage et/ou l'étanchéité à l'air (+ réalisation d'un prototype par Reuse). Le « problème » de la condensation sur les vitrages a également été étudié (« *Estimation de la quantité d'eau de condensation sur les châssis existants* »).

Cette étude a abouti sur des propositions différenciées (remplacement simple par double vitrage, contre-châssis, « double peau vitrée etc. : cf. infra) permettant la conservation de la plupart des châssis des façades *avant* (pas tous !!). Par contre, l'entièreté des châssis des façades donnant sur l'intérieur de l'îlot serait renouvelés (cf. infra).

REMARQUE : ne faut-il pas un rapport/étude d'incidences environnementales pour un projet si vaste ?

La note PEB n'a pas été jointe au dossier ?

### **Les grandes lignes du projet :**

L'objectif du projet est de créer un îlot mixte, affectés à du logement (ca. 60% - appartements de différents types + chambres pour étudiants) et des bureaux (ca. 40%). Une petite superficie serait également consacrée à du commerce. Le souhait est de densifier l'îlot, dont la superficie est actuellement entièrement construite, de créer des espaces verts en intérieur d'îlot et de valoriser le patrimoine architectural existant. A cette fin on propose :

- la démolition de deux immeubles plus récents situés dans la rue d'Argent (formant l'angle avec la rue des Boîteux –« C-Building », 1986, architectes Wibauw, De Doncker, Samyn, Bresseleers) et à l'angle Montagne aux Herbes Potagères/Boiteux (« Tiberghien », 1973-1974, architectes Lambrichs, Grochowski, de Laveleye) à ainsi que la démolition de certaines constructions en intérieur d'îlot ;
- la construction de nouveaux immeubles présentant des gabarits différents :
  - . Rue d'Argent / Angle rue des Boiteux : construction de 3 bâtiments : bâtiment A avec, à l'angle un gabarit de R+ 7 (joutant le bâtiment conservé d'Alfred Chambon de 1930), puis, dans la rue d'Argent, un volume R + 4, le bâtiment H de R+11 et bâtiment G (joutant le Beyaert) de R+ 6 ;
  - . Angle rue des Boiteux – Montagne aux herbes Potagères : le bâtiment I de R+11 dans la rue des boiteux (joutant le Chambon 1930) ainsi que le bâtiment E de R+7 (joutant le « Chambon 1948).
- la construction d'un parking souterrain de 2 niveaux (199 places) sous l'ensemble des nouvelles constructions et des parties « vertes » de l'îlot
- la restauration / rénovation des immeubles existant présentant un intérêt manifeste sur le plan patrimonial.

Le nouveau programme comprendrait :

- 224 appartements (dont 65 studios, 55 logements à 1 chambre, 86 à 2 chambres, 18 à 3 chambres) et 135 chambres d'étudiants (kots) ( 29.375 m<sup>2</sup> au total)
- 19.674 m<sup>2</sup> de bureaux,
- 1 commerce de 434 m<sup>2</sup>.

Par rapport à la situation existante, la densité du bâti hors sols serait diminuée de 7733m<sup>2</sup>.

### **Etude patrimoniale**

Ce volume comprend :

- une étude de l'évolution du quartier ainsi que de l'îlot, l'historique de la construction des différents immeubles. Des plans synthétisant l'évolution du bâti dans l'îlot sont joints.
- une évaluation de l'intérêt patrimonial des différents bâtiments et de leurs différents éléments extérieurs et intérieurs (« *Fiches d'analyse et d'évaluation pour chacun des monuments* »). Ce volet comprend un « inventaire des éléments patrimoniaux » ainsi qu'une évaluation patrimoniale de chacun de ces éléments en les classifiant dans différentes catégories (« niveaux d'appréciation ») : grande valeur (+++), valeur importante (++) , valeur partielle (+- et dans valeur (0).

Remarque :

. l'analyse patrimoniale porte uniquement sur les bâtiments « anciens (Beyaert (1889) et Alban Chambon (1912), Alfred Chambon (1930 – Boiteux et 1948 Fossé-aux-Loups). Les bâtiments « récents » (C Building et Tiberghien) n'ont pas vraiment été analysés pour ce qui concerne leur intérêt éventuel sur le plan patrimonial (par ex. au niveau de leur typologie, des techniques, l'œuvre des architectes...).

Dans « l'analyse visuelle » ces bâtiments sont aperçus comme étant dérangeants en raison de leur volumétrie, gabarit, teintes « hors d'échelle ».

. Il s'agit d'une approche assez théorique et morcelée, ayant parfois tendance à perdre de vue l'intérêt global des bâtiments (aperçus dans leur totalité et pas comme la somme de différents éléments). Les différents éléments évalués ne sont pas toujours clairement identifiés et documentés (par ex. par un reportage photographique systématique).

### **Etude « Origin »**

L'étude porte sur les bâtiments « Beyaert » et « Chambon » uniquement.

De manière générale, les bâtiments présentent un état très satisfaisant.

Outre le diagnostic et l'identification des matériaux et des finitions des façades (par exemple les éléments en cuivre, peints dès l'origine), elle étudie surtout les châssis et les moyens pour augmenter leurs performances énergétiques tout en restaurant les châssis. Différents scénarios ont été étudiés :

- le remplacement des vitrages existants (simple vitrage et double vitrage de la 1<sup>e</sup> génération « Thermopane ») par un double vitrage performant ;
- le placement d'un contre-châssis intérieur
- l'amélioration de l'étanchéité à l'air par l'ajout de joints.

L'étude mentionne aussi la possibilité de mettre en œuvre une **isolation intérieure** (« intégration d'une isolation intérieure au droit des emplacements critique ») : cet aspect n'est pas développé davantage dans le dossier. **Il n'est pas clair si ou dans quelle mesure on prévoit de placer effectivement une isolation intérieure?**

Pour les châssis, les options suivantes ont été retenues (cf. élévations avec la synthèse des interventions sur les châssis) :

- restauration et amélioration de la plupart des châssis des façades avant :
  - . Partie « Beyaert » : intégration d'un double vitrage dans les châssis existants ;
  - . Bâtiment « Chambon 1930 » (Boiteux) : châssis avec parties dormantes en chêne et de ouvrant en laiton dorée (la dorure peinte serait peut-être une intervention ultérieure ; châssis d'origine déjà équipés de grilles de ventilation. L'étude mention la possibilité de:
    - le remplacer le double vitrage existant par un nouveau double vitrage plus performant de 20 mm est possible. Le surpoids du nouveau vitrage doit encore être étudiée.
    - d'améliorer de l'étanchéité à l'air par de nouveaux joints

Or, l'option retenue par le projet est de doubler les châssis par une paroi vitrée continue (sorte « double peau ») : pourquoi cette option ? à vérifier si le dossier explique cela quelque part...

Pour les châssis des lucarnes « rentrantes » on prévoit de les conserver, d'intégrer du double vitrage et de rendre fixes les ouvrants (qu'il faudrait adapter).

. Bâtiment « Chambon 1948 » : châssis existants en laiton/bronze, châssis à trois divisions avec guillotine au milieu, équipés de double vitrage « 1<sup>e</sup> génération ». Interventions :

- restauration
- intégration nouveau double vitrage (contrôle surpoids)
- nouveau joint dans rainure qui existe déjà
- intégrer éventuellement un nouveau système de fermeture

Ces interventions ont été réalisées dans un prototype. La question de la « rupture thermique » n'a pas pu être résolue (problème ?).

Cette option est retenue pour le « Fer à cheval » SAUF pour les châssis des parties des façades situées dans l'alignement (étages) : ces châssis seraient enlevés et remplacés par des nouveaux châssis en retrait pour la création de terrasses « intérieures » !!! (cf. infra – bâtiment C).

Une autre option (pas vraiment développée dans cette étude) est le placement d'un contre-châssis, ce qui est également possible dans ce bâtiment.

Dans le projet, [cette option a été retenue pour le bâtiment D \(angle Fossé-aux-Loups/ Marché aux Herbes Potagères\)](#).

- le remplacement complet des châssis des façades arrière (+ certains châssis des façades avant) par des nouveaux châssis en aluminium thermo-laqué : [nouveaux modèles selon modèles existants ??](#) (les légendes ne sont pas complètes , notamment pour les n°s mis sur châssis projetés!!)

## **Evaluation du projet**

### Au niveau urbanistique

- Gabarits des nouveaux bâtiments, en particulier les gabarits de R+11 des nouveaux bâtiments H et I (justifiés entre autres par la volonté de dégager l'intérieur d'îlot) Avis CRMS ??

Influence sur les perspectives urbaines : cf. photomontage de la vue depuis la place des Martyrs : la « Campanile » (Presse-citron !!) reste visible mais sur un autre « fond » ; les étages supérieurs de l'immeuble A (y compris les terrasses !!!) sont très visible. [Est-ce acceptable ?](#)

[Quid des autres vues ? Celles-ci ne sont pas documentées : par ex. la vue depuis la Colonne du Congrès \(cf. note AVL : cette campanile a été demandé à l'époque par la Ville pour se profiler sur l'horizon depuis la Colonne du Congrès\)/. le futur bâtiment I se situerait presque dans cette vue \(juste au bord, ce qui donnerait une autre perception de la Campanile depuis la colonne\).](#)

Par l'implantation de bâtiments présentant de gabarits très différents(dont quelques assez élevés) on veut évoquer « l'image d'une ville italienne (Sic)

- Le projet veut valoriser deux axes importants :

1. l'axe Rogier – Grand-Place, qui passe via la rue d'argent : sur cette axe on propose d'implanter les nouveaux bâtiments A et H dans la rue d'Argent, en recul de l'alignement pour augmenter et valoriser l'espace public (interaction avec l'immeuble affecté en commerce au rez) et pour améliorer l'ensoleillement des logements. [Avis ??](#)

2. Axe « civique » (marqué par équipements) via rue Montage aux Herbes Potagères : l'option d'implanter l'immeuble destiné à accueillir 135 kots d'étudiants sur cette axe.

**Détailler les affectations des nouveaux immeubles :**

**E : 135 chambres d'étudiants**

**I : 46 appartements**

**G : Bureau**

## A - H : 76 logements

- valorisation de l'intérieur de l'îlot : démarche positive par rapport à la situation existante (entièrement construit). Toutefois l'ensemble de l'îlot serait pourvu d'un parking souterrain de deux niveaux (sauf sous les bâtiments conservés) avec 199 places. Cette dalle serait couverte de 60 cm de terre érablé (est-ce suffisant ?).

Les parties non-bâti restent limitées à 1/3 de la superficie (2537 m<sup>2</sup>) (pas conforme au RRU).

Le « jardin » intérieur serait uniquement accessible pour des piétons habitant le complexe (donc pas de passage piétonnier public : [dommage ?](#)) et à aucun moment pour des véhicules (même pas pour les camions des pompiers ! Le SIAMU serait d'accord).

L'entrée/sortie du parking souterrain se ferait uniquement via la rue des Boiteux (dans le nouveau bâtiment I) : [impact sur la circulation dans cette rue ???!](#)

- raccords avec les bâtiments conservés : à améliorer sur certains points ?
  - . Beyaert – bâtiment G (rue d'Argent)
  - . Chambon 1930 – bâtiment I (différences de 3 niveaux + étage technique)
  - . ...

Selon le projet, on souhaite prolonger les lignes de corniches. Cette intention est parfois peu perceptible.

### Au niveau architectural

#### **1. Les nouveaux bâtiments**

L'intention du projet est de créer des nouveaux immeubles présentant une architecture « simple, paisible et de qualité ». Les façades seraient en pierre claire ou enduit.

[Les façades sont assez banales et l'expression architecturale peu originelle. Vocabulaire très stéréotypé et répétitif \(cf. traitement des baies, par ex. du bâtiment I\).](#)

[Le traitement des rez-de-chaussée est très pauvres \(entrées peu lisibles, sauf porte de garage !!, pas d'efforts pour un interface de qualité avec l'espace public mais très monotone. En très grand contraste avec le traitement des rez-de-chaussée des bâtiments conservés !](#)

Construction du parking souterrain (deux niveaux) : jouxtant les bâtiments conservés : [risques au niveau de la stabilité à maîtriser ??](#) cf. lors de la construction des bâtiments existants, les chantiers étaient problématiques à cause de la mauvaise qualité du sol (cf. note AVL)

#### **2. Les bâtiments conservés**

. Bâtiment C : Alfred Chambon 1948-1953 « Fer à cheval » (rue du Fossé aux Loups).

Affectation : bureaux (rez-de-chaussée) et **xx ?** logements aux étages.

L'entrée du public, se fait via l'entrée monumentale, par où on rentre dans l'ancienne salle des guichets (la future affectation n'est pas très claire !).

L'entrée aux logements se fera via le bâtiment B (« Beyaert ») et via l'intérieur de l'îlot.

Façades :

La façade avant sera restauré, y compris la plupart des châssis qui seront équipés de double vitrage et dont l'étanchéité sera améliorée par l'insertion d'un nouveau joint dans rainure existant (cf. prototype réalisé par Reuse). Toutefois, les châssis des étages des parties situées dans l'alignement (les deux ailes) seront enlevés et remplacés par des châssis placés en retrait pour créer des terrasses en retrait. [Cette intervention ne semble pas acceptable sur le plan patrimonial. Il semble peu pertinent de créer des terrasses en retrait sur la rue \(seulement pour les 8 logements concernés\).](#)

La grande verrière qui protège le contre-lanterneau de la salle des guichets serait remplacée par une nouvelle verrière qui présenterait **un modèle fort différent (plusieurs éléments parallèles au lieu d'une verrière pyramidale)**. Il s'agit d'une exigence SIAMU et la nouvelle verrière permettrait de dégager la vue des logements au 1<sup>e</sup> étage. **Quel serait l'impact de cette verrière vue depuis l'intérieur (structure plus lourde, visible à travers le contre-lanterneau ?)**.

La façade arrière serait fortement modifiée par le remplacement de l'ensemble des châssis et l'ajout de nouvelles constructions en intérieur d'îlot, notamment contre la cage d'escalier principale (« campanile »). **La tour de la cage d'escalier est enclavée par cette nouvelle construction qui devrait donc être moins haute ??**

Isolation extérieure d'une partie de la façade arrière ?

Qualité architecturale des nouvelles constructions jouxtant le bâtiment à l'arrière...

Intérieur :

La salle des guichets, les escaliers et les dégagements (y compris les casiers) sont conservés.

Les finitions intérieurs et décors sont en général peu documentés (quelques photos mais pas un reportage complet), par exemple du porche d'entrée et de la salle des guichets. cf. description AVL : revêtements en métal blanc fixés par des rivets, mosaïques, etc : ces éléments et finitions d'origine devraient être conservés.

La salle des coffres, située dans les caves, est conservée.

Aux étages, on démolit, semble-t-il, essentiellement des cloisons légères pour les remplacer par un nouveau cloisonnement très important (aménagement des logements). Le couloir existant (+ conservation casier) distribue les logements, ce qui est positif.

Le bureau « oval » du 1<sup>e</sup> étage est préservé y compris les décors et le mobilier ?).

Le plan des logements (qui se répète à chaque niveau) n'est pas terrible. Certains logements sans chambre ? cf. studio I).

*. Bâtiment D : Alfred Chambon 1948-53 (angle Fossé aux Loups : Montagne herbes Potagères – bâtiment à arcades + revêtement cuivre)*

Le bâtiment sera entièrement affecté à du bureau.

Façades :

Façade avant :

- parement à restaurer :
- châssis à restaurer et placement d'un contre-châssis intérieur présentant une composition et des proportions semblables aux châssis existants pour diminuer leur impact visuel (ne serait-il pas mieux que le contre-châssis serait le plus simple possible ?).
- enlèvement des grilles en fer forgé de trois arcades du rez-de-chaussée pour créer des entrées et remplacées par des nouveaux châssis en aluminium, très peu qualitatifs.  
Il s'agit d'une intervention regrettable. **Pourquoi faut-il traiter trois des neuf arcades de cette manière ? (dont 2 l'un à côté de l'autre). Ne peut-on pas se limiter à une et chercher un meilleur traitement pour la fermeture ?**

Façade arrière :

- remplacement de tous les châssis
- la cheminée est conservée et restaurée

Intérieur :

- en général, l'intérieur est très peu documenté.
- on conserve la cage d'escalier ainsi que la batterie des sanitaires d'origine (pour les restaurer ou seulement « la configuration »?), sauf au rez-de-chaussée.

- Les dégagements existants (couloir central) sont supprimés

. *Bâtiment F : Alban Chambon, 1930 (rue des Boiteux)*

Le bâtiment est entièrement affecté à du bureau. Il serait accessible via le bâtiment A par où on accèdera par le pignon latéral du bâtiment F ([accès peu valorisant ?](#))

Façade avant :

- nettoyage,
- restauration châssis qui seront doublés à l'intérieur par une paroi continue vitrée
- les châssis des lucarnes « rentrantes » seront restaurés et les ouvrants en laiton rendus fixes et adaptés pour intégrer du double vitrage.
- les deux derniers niveaux, côté rue, seront remplacés par des façades entièrement vitrées, en aluminium. Il s'agit d'une partie de moindre qualité (cf. étude patrimoniale : *Les deux étages supérieurs méritent un traitement plus adéquat au regard des gabarits existants qui ne sont que partiellement construits ou traités d'une manière lacunaire au regard du reste de la façade.»*).

[Le traitement proposé de ces deux niveaux, est-il adéquat ?](#)

Façade arrière :

Nettoyage / restauration parements ; remplacement châssis .

L'arrière du bâtiment serait très fort transformé : on propose de démolir la partie arrière (deux petites ailes symétriques à angles coupés) qui jouxte le bâtiment C (y compris une cage d'escalier). La partie entre les 2 ailes arrière serait toutefois fermée sur (3 ?) niveaux.

On prévoit la construction d'un nouveau bâtiment entre le F et le C de R+ 7 (voir coupes 01 et 05), ce bâtiment serait dégagé au rez-de-chaussée et 1<sup>e</sup> étage pour assurer le passage en intérieur d'îlot. [Le gabarit semble trop élevé par rapport aux bâtiments conservés ?](#)

[Les parties à démolir \(appartenant aux constructions d'origine\) ne sont pas suffisamment documentées. Si on démolit, il est dommage de les remplacer par une construction aussi importante. Dissocier entièrement l'annexe au bâtiment C de l'annexe du bâtiment F ? Ce serait aussi plus logique au niveau des fonctions.](#)

Intérieur

Idem documentation lacunaire.

On conserve seulement la cage d'escalier principale (en supprimant l'ascenseur ?). Les couloirs (+ casiers) sont supprimés pour créer des bureaux « open space ».

. *Bâtiment B : Henri Beyaert (1889) et Alban Chambon (1912) (rue du Fossé aux Loups / angle rue d'Argent)*

Façade avant :

- restauration, y compris des châssis d'origine, avec intégration du double vitrage.

Façade arrière : ajout d'une nouvelle annexe – façade arrière reconstruite (la façade existante aurait déjà été fortement transformée en 1986).

L'expression de la nouvelle façade est très banale par rapport à la qualité du bâtiment. A l'arrière, le bâtiment B serait visuellement intégré dans le nouveau bâtiment de bureaux G, ce qui ne semble pas indiqué. Ne serait-il pas mieux de les marquer aussi à l'arrière comme deux entités séparés.

Intérieur :

L'intérieur serait préservé de manière quasiment intacte (presque pas de démolitions – transformations). Il s'agit d'espaces de représentations qui continueront à jouer ce rôle. La nouvelle annexe arrière servira de « backoffice » à ces espaces.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sibylle Valcke  
- A.A.T.L. – D.U. : MM. Fr. Timmermans