

Ville de BRUXELLES
Département Urbanisme
Sections Autorisations
Monsieur G. MICHIELS
Directeur
Boulevard Anspach, 6
B – 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : F246/2014
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.2026/s.571
Annexes : 1 dossier + copie de l'étude des MRAH / photos

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Fabriques, 12-14. Transformation d'un ancien garage en logements avec zones d'activité mixte et parkings, transformation des appartements du bâtiment avant. Demande de permis d'urbanisme. **Avis de la CRMS**

En réponse à votre lettre du 11 mai 2015, en référence, reçue le 27 mai, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 3 juin 2015, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé les **remarques** suivantes.

L'ensemble concerné par la demande est compris dans la zone de protection des anciennes brasseries van Dooren (rue Notre-Dame du Sommeil, 2 / Rempart des Moines / place du Jardin aux Fleurs, 5).

Le projet porte sur la transformation d'un immeuble à front de rue (commerce et 2 appartements) et d'un ancien garage situé en intérieur d'îlot. Ce dernier est composé de 4 bâtiments industriels dans lesquels subsistent une façade (côté nord) et un plancher d'une salle de l'ancien couvent des Chartreux construit entre 1653 et 1670. Ces vestiges constituent, à ce jour, un témoin exceptionnel du couvent et méritent d'être conservés.

La demande vise la réalisation de 16 logements (dont les 2 existants à front de rue qui seraient divisés en 4), d'un parking de 19 emplacements et de 2 espaces d'activités mixtes.

Rétroactes

La CRMS s'est déjà prononcée à trois reprises sur un projet de réaffectation et de transformation des bâtiments (voir avis des 09/01/08, 18/03/09 et 08/09/10). Depuis 2008, elle attire l'attention du demandeur et de la Ville sur les caractéristiques industrielles du site mais aussi sur la présence des vestiges du couvent des Chartreux (plancher et façade du XVIIe siècle). Vu l'importance du potentiel archéologique du site, elle avait suggéré que l'auteur de projet soit accompagné dans l'élaboration de son projet. L'avis rendu ensuite par la Commission de concertation (21/04/09) était *favorable à condition notamment de tenir compte des conclusions de l'avis de la C.R.M.S dans le projet*. Le 28/11/2011, un permis d'urbanisme sur un projet modifié a été délivré pour la transformation de l'ensemble en 9 logements, 10 parkings et commerce. Ce permis a fait l'objet d'une demande de prolongation et sa validité est aujourd'hui suspendue pour travaux d'assainissement.

Remarques de la CRMS sur le nouveau projet

Suite à la vente du bâtiment, un nouveau projet a été élaboré avec la volonté de conserver le plus possible les gabarits existants et de valoriser le patrimoine industriel et historique, ce qui est positif. Cependant, si le projet semble vouloir tenir compte des caractéristiques patrimoniales du site, il n'en reste pas moins très dense d'un point de vue urbanistique. La suroccupation du site (16 unités de logement, 19 parkings, 2 surfaces d'activités mixtes) donne lieu en certains endroits à des aménagements compliqués (circulations, vis-à-vis, etc.) et des solutions techniques peu probantes, y compris celles envisagées pour la conservation des vestiges du couvent.

La CRMS qui constate que le projet n'est absolument pas maîtrisé du point de vue de la stabilité demande d'adapter le projet en tenant compte des remarques suivantes :

- Logements 12 (rez-de-chaussée) et 2 (2^e étage)

. Pour permettre l'aménagement de logements à l'emplacement de l'ancienne salle du couvent tout en conservant son ancien plancher, le projet prévoit l'intégration du plancher dans un vide sanitaire (sur poutre en bois et renfort métallique).

La Commission n'est pas favorable à la solution du vide sanitaire car il risque d'enfermer le plancher et de créer un milieu inadéquat pour sa conservation dans le temps. Elle préconise la conservation du plancher et sa restauration.

. En ce qui concerne la façade nord de l'ancienne salle du couvent, le projet prévoit son décapage partiel et son maintien dans sa typologie d'origine, si son état le permet – du moins dans sa partie supérieure. Pour la partie du mur restant au niveau du garage, les baies existantes seraient refermées en retrait afin de conserver leur lisibilité.

Ces obturations sont toutefois motivées par l'aménagement d'un logement derrière cette ancienne façade. Or celui-ci n'est pas envisageable vu les conditions indécentes qu'il offre : il est aménagé dans un parking et les seules vues donneraient sur un puits de lumière étroit servant d'issue de secours pour d'autres occupants du site.

Pour ces différentes raisons, la CRMS demande de renoncer au logement du rez-de-chaussée (lot 12) et du 2^e étage (lot 2).

En tout état de cause, la CRMS demande de *subordonner la délivrance du permis à la réalisation de fouilles et de sondages et à la protection du patrimoine archéologique, comme prévu par le CoBAT.*

- Elle recommande également la conservation et la valorisation de l'ancienne baie cintrée encore visible à l'étage du bâtiment comprenant le lot 1 (façade nord) car elle présente des qualités et témoigne de l'évolution du bâti.

- La CRMS demande de réduire le nombre de parkings en intérieur d'îlot (voir ci-dessus).

- Enfin, la Commission demande de privilégier la restauration des châssis quand ils présentent un intérêt et si leur état le permet, plutôt que leur remplacement systématique car leurs caractéristiques et leur esthétique participent au caractère industriel des lieux. Elle suggère néanmoins de profiter des travaux pour remplacer les châssis qui seraient en PVC par de nouveaux châssis plus qualitatifs.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

C.c. : - B.D.U. - D.M.S. : Mme S. Valcke ; - B.D.U. – D.U. : Mme B. Annegarn ; - M. G. Coomans de Brachène (par mail) ; - M. Th. Van Ro (par mail) ; Commission de concertation (par mail).