

**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/pfd/154128
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.860/s.378
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.
Projet de transformation et de rénovation de l'immeuble industriel (partie arrière).
Avis conforme (*Dossier traité par M. Fr. Timmermans – D.U. et M. St. Duquesne – D.M.S.*)

En réponse à votre lettre du 4 octobre 2005, en référence, reçue le 5 octobre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 19 octobre 2005, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable sur les interventions portant sur les éléments classés. Elle a également formulé des remarques sur les travaux qui ont trait aux parties non classées.

Les anciennes brasseries van Dooren, dont les façades et toitures sont classées, font aujourd'hui l'objet d'un vaste projet de reconversion qui prévoit l'aménagement d'une surface commerciale au rez-de-chaussée, le maintien de la surface de bureau existante et l'aménagement du sous-sol en espace de stockage (caves privatives), ainsi que la création de seize lofts (1^{er} aux 4^e étages), deux ateliers au cinquième étage et l'ouverture de la cour intérieure. Un logement présent au rez-de-chaussée et à l'entresol est maintenu dans sa configuration actuelle.

Ces aménagements entraînent des modifications tant sur les façades et les toitures classées, que sur les intérieurs.

Pour rappel, la partie avant (place du Jardin aux Fleurs, 5) de cet ensemble a fait l'objet d'un avis conforme favorable sous réserve dans le cadre de la restauration de ses façades et toitures (voir avis du 14/01/2004). L'intervention sur les volumes de la rue Notre-Dame du Sommeil (partie arrière du bâtiment) étant confiée à un autre auteur de projet, la CRMS encourage la DMS à veiller à la cohérence des interventions entre les différents volumes du complexe.

1. Parties classées : avis conforme défavorable

Toitures

- Implantation des fenêtres en toiture

La modification de l'implantation des fenêtres en toiture a pour objectif d'offrir une meilleure visibilité sur la rue depuis les espaces intérieurs. Toutefois, l'encombrement de la corniche existante empêchera toujours une vue dégagée. La CRMS ne peut accepter cette intervention qui modifie considérablement les toitures classées. Elle demande de les conserver dans leur implantation actuelle.

- Toiture et charpente

La toiture est composée d'un versant supérieur en tuiles et d'un versant inférieur en ardoises artificielles. Le projet prévoit son démontage total afin de la renouveler complètement en ardoises artificielles, sur l'ensemble de ses versants (format et teinte identiques au quatrième étage existant).

La CRMS demande de documenter les raisons de cette intervention.

Le démontage de la couverture (qui sera entièrement isolée) entraîne le démontage de la charpente pour permettre le remplacement des pièces altérées. La CRMS estime que la dépose complète de la charpente n'est pas justifiée pour procéder à ces réparations.

Les éléments irrécupérables doivent être en outre déterminés de commun accord avec la DMS, sur base d'une description physique détaillée.

- Cheminées

Les souches de cheminée sont supprimées sans que la démolition ne soit justifiée. La CRMS demande de documenter la raison de leur présence avant de procéder à leur démolition.

- Terrasses

La toiture plate sera aménagée en trois terrasses destinées aux occupants des logements. A cette occasion, le cabanon d'accès sera agrandi pour inclure un nouvel ascenseur (l'actuel sera démoli), ainsi que la prolongation de l'escalier de secours. Ce nouveau cabanon s'accompagnera d'autres équipements et d'un bardage en bois.

La CRMS n'approuve ni l'aménagement des terrasses ni l'agrandissement du cabanon dont l'impact visuel se verra renforcé depuis l'espace public. Cet imposant complexe industriel occupe, en effet, une position stratégique à l'angle des rues Notre-Dame du Sommeil et du rempart des Moines dans le tissu urbain environnant. L'impact de telles installations sera nettement préjudiciable tant sur le plan urbanistique que sur la mise en valeur de cet édifice emblématique.

Façades

- Châssis

L'étude préliminaire jointe au dossier signale que les « châssis en bois avec simple vitrage, ton vert foncé, profil à l'ancienne, sur l'ensemble des trois façades (excepté au troisième étage rue Rempart des Moines et rue des Fabriques où ils sont en aluminium) sont dans un état de détérioration avancé voire même de pourriture pour certains ». Il est cependant dit qu'ils seront « restaurés dans la mesure du possible », bien que l'analyse pathologique de la situation actuelle jointe au dossier n'illustre pas leur état. La proposition doit donc être précisée à cet égard.

- Châssis n°6 (1^{er}, 2^e, 3^e étages) : les châssis sont « conservés avec profil à l'ancienne en chêne peint ». Dans la mesure du possible, ils seront restaurés.

Il apparaît toutefois à la lecture du cahier des charges que de nouveaux dispositifs métalliques sont intégrés dans les châssis. L'insertion de quincailleries (tringleries, par exemple), ne peut néanmoins se faire sans entailler les profilés existants.

Certaines divisions sont supprimées. Un double vitrage est prévu.

- Châssis n°8 (3^e étage de la rue Rempart des Moines et rue des Fabriques) : les châssis en alu ton brun foncé sont démontés. Ils sont remplacés par des éléments en chêne reprenant à l'identique le profil des châssis bois existants. Les divisions sont modifiées.

- Châssis n°13 (toiture/(4^e étage) : les châssis en bois avec cadre extérieur en plomb et simple vitrage sont démontés et remplacés par des éléments en alu et double vitrage.

- Châssis n°13 (toiture/5^e étage) : les châssis actuellement en bois avec cadre extérieur en plomb et panneaux ondulés en PVC sont démontés et remplacés par des Velux pour éclairer les combles.

- Soupiraux : la fermeture des soupiraux est prévue par des blocs de verre. La CRMS demande de documenter cet aspect.

La CRMS rappelle que le remplacement systématique des châssis à simple vitrage par des éléments neufs, à double vitrage, ne peut être encouragé. Deux considérations plaident en faveur de leur conservation. L'une est relative à l'intérêt historique, artistique ou esthétique des châssis, soit à leur valeur patrimoniale. L'autre relative à l'hygiène de la construction (donc à la conservation du bâti), porte sur des aspects techniques et hygrométriques.

Outre le fait que le calcul des valeurs K joint au dossier manque de précision, dans le cas présent, l'intérêt des châssis contribue en toute évidence à la valeur esthétique des façades qui sont classées. La CRMS demande donc de les conserver et de procéder, au maximum à des réparations ponctuelles. A défaut, elle demande de les remplacer par des châssis en bois de qualité équivalente et de maintenir les divisions actuelles.

- Nettoyage et réparation des façades

- Pour la restauration des joints de parement et pierres naturelles, le projet prévoit la mise en œuvre d'un mortier de chaux hydraulique prêt à l'emploi, hydrofugé et teint dans la masse.

La nécessité de l'emploi d'un hydrofuge doit être démontrée.

- Le nettoyage des façades est prévu à la vapeur d'eau saturée, (...) par projection à sec de granulats, (...) par projection hydropneumatique.

La CRMS demande que les techniques de nettoyage de la façade fassent l'objet d'essais préalables, à soumettre à l'approbation de la DMS.

2. Parties non classées : remarques

Structure

Les colonnes en fonte constituent l'une des qualités principales du bâtiment. Les interventions sur les planchers existants ainsi que les nouveaux cloisonnements intérieurs camouflent non seulement les socles et les chapiteaux des colonnes en fonte, mais l'essentiel de la structure.

La CRMS invite les auteurs de projet à tirer parti au maximum des caractéristiques typologiques, spatiales et techniques de ce bâtiment industriel qui sont des atouts qu'il convient d'exploiter dans un projet de reconversion de cette ampleur.

Verrière couvrant l'entièreté de la cour intérieure

Le projet prévoit le démontage de la verrière. Cet aspect n'est toutefois pas documenté.

La CRMS demande de visiter les lieux.

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)