

Monsieur Albert GOFFART  
Directeur de l'Urbanisme - A.A.T.L.  
Région de Bruxelles-Capitale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : 04/PDF/174691  
N/réf. : GM/Bxl2.1897  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue d'Anderlecht 131-147. Anciennes savonneries Heymans. Réaffectation en logements avec démolition, reconstruction et transformation des constructions existantes.

*Dossier traité par*

En réponse à votre lettre du 24 mai 2006, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 7 juin 2006 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur un vaste projet de logement, émanant du CPAS de Bruxelles, qui s'étend sur plusieurs parcelles de la rue d'Anderlecht et en intérieur d'îlot. Une partie des bâtiments existants, appartenant aux anciennes savonneries Heymans, serait conservée et rénovée (les n°s 131 et 133, y compris l'ancien dépôt, la cheminée et la structure du hangar en béton). Les maisons situées aux n°s 135-147 de la rue d'Anderlecht, ainsi que le reste des constructions en intérieur d'îlot sont vouées à la démolition. Elles seraient remplacées par un nouvel immeuble de logement à front de rue et par de nouveaux volumes implantés en intérieur d'îlot. Le projet est le résultat d'un concours d'architecture ; il est également concerné par le Contrat de quartier *Notre-Dame aux Rouge / Van Artevelde*.

La CRMS s'est prononcée comme suit sur le projet :

#### **Démolition partielle du bâti existant**

Si la CRMS encourage la conservation et la rénovation des immeubles appartenant à l'ancienne Savonnerie Heymans, elle déplore que les constructions à démolir n'aient pas été documentées dans le dossier qui lui est soumis, et ceci ni du point de vue de leur intérêt patrimonial, ni pour ce qui concerne leur état de conservation. La Commission regrette également que les directives du contrat de quartier aient été interprétées de manière très restrictive en gardant seulement quelques éléments du bâti existant. La recommandation du contrat de quartier de procéder à une analyse approfondie pour vérifier la possibilité de conserver et d'intégrer dans le projet d'autres éléments existants présentant un intérêt n'a non plus pas été suivie. Or, la CRMS a pu constater que la maison située au n°135 présente un intérêt incontestable sur le plan patrimonial. Il s'agit

d'une demeure bourgeoise de dimensions importantes avec une façade en style Louis XVI qui remonte à la 2<sup>e</sup> moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle (datée en 1774). Malgré des transformations peu heureuses, notamment l'évidement complet du rez-de-chaussée, la maison a conservé ses principales caractéristiques à partir du 1<sup>er</sup> étage. D'un point de vue patrimonial, sa destruction n'est, dès lors, pas acceptable et la CRMS ne peut que regretter que l'on n'ait pas tiré profit du présent projet pour la revaloriser (p.ex. en restituant le rez-de-chaussée qui a été complètement éventré). Outre l'immeuble située au n°135, deux autres maisons existantes, à savoir celles situées au n°s 141 et 147 témoignent du bâti ancien de la rue d'Anderlecht remontant au XVIII<sup>e</sup> siècle. Ces deux maisons, bien que transformées à plusieurs reprises, ont conservé un noyau ancien et des éléments qui remontent à l'origine de leur construction (dont témoignent, par exemple, le pignon arrière du n°141, visible sur les photos). La Commission demande, dès lors, de mieux les documenter avant d'autoriser éventuellement leur démolition.

### **Projet de construction de nouveaux logements**

La CRMS a formulé une série de remarques sur le projet aussi bien pour ce qui concerne l'implantation des nouveaux immeubles, leur programme et leur aspect architectural, que pour les relations entre les nouveaux immeubles et la rue d'Anderlecht. Ces remarques

- Le projet prévoit la création d'un parking souterrain accessible par une rampe intégrée dans la maison conservée au n°133. L'entrée principale pour les habitants et les utilisateurs de la ludothèque serait intégrée dans le nouvel immeuble, côté gauche (environ à hauteur de la maison existante au n°141). La CRMS estime qu'il s'agit de solutions peu adéquates qui ne mettent ni en valeur le patrimoine conservé (la façade du n°133), ni l'accès vers l'intérieur de l'îlot et la cour intérieure entourée des bâtiments à conserver. Elles ne favorisent pas non plus une bonne dynamique entre la rue d'Anderlecht et l'intérieur d'îlot du fait que l'entrée des habitants et autres utilisateurs sur la rue d'Anderlecht serait peu lisible et que l'entrée de parking serait située dans le bâtiment le plus remarquable de l'ensemble.

La Commission demande, dès lors, de revoir profondément cet aspect du projet. Elle recommande de mettre en valeur la perspective sur la cour intérieure et les bâtiments à conserver depuis la rue d'Anderlecht en aménageant l'accès principal vers l'intérieur d'îlot dans le passage existant du n°133. L'accès au parking souterrain devrait, quant à lui, être intégré le plus sobrement possible dans le nouvel immeuble. Les entrées de la ludothèque et des logements du nouveau bâtiment à rue devraient être mieux valorisées (pas en retrait). Cette modification des accès vers l'intérieur de l'îlot, le parking et le bâtiment à rue devrait aller de pair avec la conservation de la maison située au n°135 et un traitement correct de son rez-de-chaussée (fermeture dans l'esprit de la façade et suivant l'alignement de la rue), comme demandé ci-dessus. La suppression de la travée de droite du nouvel immeuble pour conserver cette maison ne nécessiterait pas une réorganisation spatiale importante (cette intervention n'aurait, par exemple, pas d'implications immédiates sur la circulation verticale du bâtiment projeté).

Une piste alternative au sujet des entrées vers l'intérieur de l'îlot pourrait être de créer une vraie « rue » (impasse) vers l'intérieur de l'îlot à la hauteur de l'entrée projetée (mais sans la construction d'étages au-dessus de cette entrée). Il s'agit de la solution mise en avant dans l'opération 13A du contrat de quartier.

- La Commission s'interroge sur la viabilité des logements en intérieur d'îlot. Ceux-ci seraient, en effet, situés à proximité directe de nouvelles fonctions publiques (la ludothèque, les ateliers communs et l'équipement collectif dans la structure conservée de l'ancien dépôt). Des situations conflictuelles entre les différents utilisateurs dans l'utilisation des parties semi-

publiques risquent, dès lors, se produire. Afin d'améliorer le projet sur ce point, la CRMS demande de mieux suivre l'implantation mise en avant dans le contrat de quartier. Le nouvel immeuble qui est implanté dans le présent projet au centre de l'intérieur d'îlot devrait, à cette fin, être déplacée vers la gauche et relié à l'immeuble situé à gauche (à l'arrière du n°147). De cette manière, on dégagerait également mieux la perspective sur la cour intérieure et sur les bâtiments conservés de la savonnerie Heymans.

- Si la Commission ne s'oppose pas à une expression contemporaine des nouveaux immeubles à construire, elle s'interroge sur l'aspect de la nouvelle façade projetée sur la rue d'Anderlecht, qui constituera l'interface entre les nouveaux bâtiments et le bâti traditionnel qui caractérise cette rue. Outre le fait que cette façade devrait être revue en fonction d'une meilleure conservation du patrimoine existant (cf. 1 partie de l'avis), la CRMS formule une série de remarques sur son expression architecturale. Dans ce cadre, elle estime que la création de loggias semi-ouvertes du côté de la rue n'est pas recommandée. Il s'agit d'éléments peu pertinents dans le contexte fortement urbanisé de la rue d'Anderlecht. La CRMS demande de réétudier cette façade et de chercher à lui donner une meilleure intégration dans la rue (aspect plus « minéralisé », meilleur équilibre entre les parties pleines et des vides, rez-de-chaussée moins « éventré »). En outre l'alignement de la rue d'Anderlecht devrait être rigoureusement respecté (p.ex. pas d'entrées en recul). Enfin, les traces de l'ancien parcellaire pourraient être reflétées dans la nouvelle façade.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST  
Président f.f.