

Ville de BRUXELLES
Monsieur D. de SAEGER
Département Urbanisme
Commission de Concertation
Boulevard Anspach, 6
B – 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 8F/07 (corr. M. S. Saoudi)
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.2026/s.426
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Fabriques, 12-14. Réaffectation en logements.

En réponse à votre lettre du 17 décembre 2007, en référence, reçue le 21 décembre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 9 janvier 2008, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé les remarques suivantes.

Le projet porte sur la transformation d'un ancien garage, aujourd'hui désaffecté, en logements. Ce complexe industriel, situé en intérieur d'îlot, est précédé par un immeuble à front de rue, en face des anciennes brasseries van Doren qui sont classées.

Programme

Le complexe dispose de deux bâtiments (1 et 2) constitué chacun d'une double nef sous charpente métallique. Ces volumes, qui seraient transformés en 7 logements dont deux duplex, seraient partiellement amputés pour aménager en intérieur d'îlot des terrasses privatives ainsi que deux petites cours à ciel ouvert dont l'une serait équipée d'un escalier de secours.

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, hormis l'aménagement d'une entrée piétonne dans la porte de garage pour donner accès aux nouveaux logements arrière. Les 9 parkings existants seraient maintenus.

Remarque générale

Si la CRMS se réjouit de voir cet ancien complexe industriel maintenu et réhabilité, elle observe que sa réaffectation en logements exige des transformations importantes du bâti existant (modification des volumes et perte des caractéristiques industrielles) au profit de conditions de logements peu probantes (exiguïté des duplex et des circulations, suppression de surfaces habitables au profit de terrasses, etc.). La Commission s'interroge, par conséquent, sur l'opportunité du projet vu les efforts disproportionnés à réaliser alors que les lieux offrent des caractéristiques spatiales et architecturales qui pourraient être mises à profit par d'autres occupations.

Remarques particulières

Le projet prévoit, notamment, la modification des niveaux (bât. 2 – coupe BB), la division des espaces, l'intégration des poteaux métalliques dans de nouvelles maçonneries, le camouflage de la charpente sous un faux plafond (bât. 2), etc., alors que la particularité de ce type d'édifices tient précisément dans la présence de grands volumes libres.

Par ailleurs, 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 du caractère industriel des lieux.

Par conséquent, la Commission encourage vivement le maître de l'ouvrage à revoir le programme projeté (autre affectation et/ou réduction du nombre de logements prévus) et à tirer davantage parti de la spécificité des bâtiments.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme S. Valcke); A.A.T.L. – D.U. (M. Fr. Timmermans).