

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale  
**Monsieur François Timmermans, Attaché**  
Direction de l'Urbanisme – A.A.T.L.  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/Réf. : DU : 01/PFU/480373  
DMS : SV/2003-0032/01/2012-134 PR  
N/Réf. : AVL/CC/AND-2.23/s.537  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : ANDERLECHT. Quai Fernand Demets, 23 – Ancienne meunerie Moulart.  
Rénovation et réaménagement en centre d'entreprises et en centre d'interprétation -  
Projet « Port Sud ».

**Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS**

*(Gestionnaires du dossier : Mme S. Valcke à la DMS – Françoise Remy à la DU)*

En réponse à votre lettre du 8 mai 2013, sous référence, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en séance du 15 mai 2013 concernant le projet.

***Les réserves, qui ont été formulées conformément à l'article 11§3 du Cobat concernent :***  
***- la visibilité de l'entrée principale du site. Située sur le flanc droit de la parcelle, elle risque de souffrir d'un manque de visibilité par rapport à l'entrée carrossable située en façade avant. La CRMS demande dès lors de veiller à prévoir un aménagement adéquat permettant de conduire naturellement le public vers l'entrée principale piétonne, localisée à l'emplacement de l'entrée initiale du site, et qui pourrait se marquer plus clairement ;***  
***- le traitement de la partie cimentée des façades du bâtiment avant. Comme déjà signalé dans son avis de principe, la CRMS estime que le maintien de l'enduit de ciment sans traitement particulier nuirait à la lecture des façades de cet immeuble d'autant qu'à cette « couche » différenciée viendra s'en superposer une nouvelle, d'un traitement encore différent, à savoir l'étage panoramique vitré. La CRMS insiste donc sur le fait qu'une finition appropriée à appliquer sur l'enduit de ciment et permettant de conserver une lecture la plus homogène et cohérente possible de ces façades soit recherchée ;***  
***- le remplacement de la charpente du bâtiment arrière pourtant décrite comme étant saine et en bon état. La CRMS demande de privilégier sa conservation.***

#### **A. Contexte et projet**

La demande concerne les deux bâtiments d'origine de l'ancienne meunerie Moulart, sauvegardée pour ses façades et toitures par arrêté du 22/05/1997. Les deux bâtiments, parallèles, ont été construits en 1903, de même que la salle des machines (dans l'espace intermédiaire) et les écuries (qui sont accolées au mitoyen gauche). L'espace intermédiaire entre les deux bâtiments principaux est actuellement entièrement comblé par des annexes.

Le projet y prévoit l'aménagement d'un centre de petites PME ainsi que d'un centre d'interprétation.

Pour mémoire, la CRMS a émis un avis de principe sur une première mouture du projet en séance du 13/06/2012. Les recommandations et questions qu'elle y a formulées concernaient essentiellement l'implantation de l'entrée principale en façade latérale comme à l'origine,

l'enlèvement ou le traitement de l'enduit présent sur la partie supérieure de plusieurs façades du bâtiment avant, la conservation d'au moins deux des silos de provende situés à l'arrière du bâtiment avant et la conservation au moins partielle des anciennes écuries.

Une réunion et une visite des lieux ont ensuite été organisées en date du 28/08/2012 afin d'évaluer les possibilités d'évolution du projet par rapport aux remarques émises par la CRMS dans son avis de principe.

## **B. Avis conforme de la CRMS**

A l'examen du dossier de demande de permis unique, la Commission constate que le projet définitif est identique à l'avant-projet examiné par elle en 2012.

Elle prend bonne note des explications fournies par le demandeur quant à l'impossibilité de conserver les silos des provenderies pour des raisons structurelles et observe que les écuries, situées sur le futur accès carrossable du site réhabilité, ne pourront être conservées qu'à l'état de « traces ».

Les deux autres remarques formulées dans son avis de principe continuent toutefois de poser question tout comme le remplacement de la charpente du bâtiment arrière en bon état. Son avis conforme est dès lors conditionné par les réserves suivantes concernant ces deux aspects :

### 1. Signalisation de l'entrée principale

Les plans d'origine montrent clairement qu'aucun accès n'existait initialement en façade à rue du bâtiment principal mais que l'entrée s'effectuait bel et bien latéralement, via un passage couvert aménagé entre les deux bâtiments, du côté droit du site.

En accord avec la demande de la CRMS, le projet prévoit de réutiliser cette entrée originelle comme entrée principale piétonne après réhabilitation du site.

Toutefois, la réutilisation, comme entrée carrossable (cars scolaires, etc.), du grand porche percé récemment à l'extrémité gauche de la façade à rue du bâtiment avant, risque d'induire une confusion de lecture entre les deux entrées.

***La CRMS demande, dans ce cadre, de prévoir un aménagement adéquat et clair permettant d'orienter naturellement le public vers l'entrée principale sur le flanc droit du site et de conserver, de cette manière, la logique circulatoire initiale des anciennes meuneries. Cet aménagement sera soumis à l'accord préalable de la DMS.***

### 2. Traitement des parties cimentées des façades du bâtiment principal

Dans son avis de principe, la CRMS avait signalé que le maintien du cimentage présent sur plusieurs façades du bâtiment avant serait préjudiciable à leur lecture et qu'il conviendrait de l'atténuer dans toute la mesure du possible sous peine de fragmenter l'aspect monumental des façades et la perception de la volumétrie du bâtiment. Elle avait, dans ce sens, demandé que des essais de dérochage soient effectués et s'ils n'étaient pas concluants, de prévoir un traitement des parties enduites visant à rendre plus d'homogénéité aux façades, comme, par exemple, la mise en peinture des zones cimentées dans une teinte la plus proche possible de celle des briques.

A l'examen du dossier de demande de permis unique, la CRMS constate que les tests de dérochage n'ont pas été concluants et que le cimentage devrait être maintenu sous peine de provoquer des dégâts importants aux façades en briques.

Il est à noter qu'aucun document ne montre l'aspect actuel des façades après enlèvement des bardages et présence du cimentage en partie supérieure : les simulations de façades représentent des façades « idéalisées », intégralement en brique nues, et présentant même des motifs décoratifs inexistantes (bandeaux horizontaux plus foncés). La réalité est tout autre. En effet, c'est précisément le dessous des pilastres et le motif des arcatures les reliant entre eux qui serait soustrait à la composition de l'ensemble.

Pour ces raisons, la CRMS ne souscrit pas au maintien de l'enduit de ciment sans traitement particulier car ce parti nuirait à la lecture globale des façades d'autant qu'à cette « couche » différenciée viendra s'en superposer une nouvelle, d'un traitement encore différent, à savoir l'étagage panoramique vitré – ce qui ne fera qu'accentuer l'effet de strates superposées.

**Des propositions de traitement devront être soumises par l'auteur de projet à l'approbation préalable de la DMS et des essais devront être effectués à la nacelle sur une travée supérieure de la façade. Ces tests devront être réalisés avant le placement d'échafaudages afin de pouvoir évaluer précisément la pertinence des finitions envisagées. La CRMS pourra également être associées au choix des finitions à retenir et aux tests eux-mêmes.**

**3. Remplacement de la charpente en bois du bâtiment arrière**

Ses boiseries sont décrites comme étant saines, sans aucune trace de moisissures ou d'humidité mais la charpente présente quelques manquements au niveau des assemblages, des appuis et entrails inférieures. Sur base du fait qu'elle doit faire l'objet d'un renforcement, le projet propose de la remplacer, soit à l'identique, soit de manière à l'adapter au futur aménagement de l'étage. La possibilité de renforcer la charpente existante a toutefois été étudiée.

**Etant donné le bon état de la charpente en place, la CRMS préconise son maintien et son renforcement plutôt que son remplacement par des éléments neufs.**

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur, nos sincères salutations.

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copie à : - A.A.T.L. – D.M.S. : S. Valcke  
- A.A.T.L. – D.U. : F. Remy