

**Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale**  
**A.A.T.L. – D.M.S.**  
**Madame Arlette VERKRUYSEN**  
**Directeur général**  
C.C.N. - Rue du Progrès, 80 / bte 1  
**B – 1035 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : JFL/2232-0002/33/2013-219pu  
N/Réf : AVL/KD/AUD-2.10/s.539  
Annexe : 1 dossier

Madame le Directeur général,

Objet : AUDERGHEM. Domaine du Rouge-Cloître. Réaffectation et restauration du prieuré.  
**Avis préalable** (*Dossier traité par M. J.-Fr. Loxhay*)

En réponse à votre lettre du 20 juin 2013, sous référence, réceptionnée le 21 juin, nous avons l'honneur de vous informer qu'en sa séance du 26 juin 2013 et concernant l'objet susmentionné notre Assemblée a formulé des *remarques*.

L'avant-projet vise à restaurer la Maison du Prieur et à lui donner une affectation compatible à la fois avec l'intérêt du bâtiment et celui du site. Il intervient à la suite de nombreux autres et aux remarques effectuées notamment par les représentants de la CRMS à la réunion qui s'est tenue au Cabinet le 6 juin 2013 en présence de toutes les parties intéressées.

A cette occasion, la CRMS avait insisté pour recentrer le projet sur les besoins réels du public qui fréquente le site (trouver un lieu de repos, consommer une collation, un repas léger, avoir accès à des toilettes) et sur l'urgence d'entamer des travaux de restauration du bâtiment qui se dégrade rapidement.

### **Description du projet**

Le projet introduit aujourd'hui repose sur le parti d'aménager deux salles dédiées à la petite restauration, séparées par un vaste comptoir central équipé, sur le mur nord-ouest, des infrastructures nécessaires à l'assemblage de consommation préparées ailleurs et stockées sur place.

Le comptoir se développe sur près d'un tiers de la longueur de la salle du rez-de-chaussée, divisant de facto cette salle en trois ambiances : deux salles de restaurant de taille quasiment identiques et un espace devant le bar, de circulation, mais également de consommation.

Un bâtiment technique est construit à l'extrémité sud du bâtiment, tout à fait détaché de celui-ci. Il abrite en surface le local des poubelles et un lieu de stockage pour événements ponctuels (traiteur). En sous-sol se trouvent des locaux techniques dont celui qui abrite la chaufferie et un groupe de pulsion souhaité pour compenser la dépression occasionnée par la hotte dans la grande salle.

Un caniveau technique est aménagé au départ des locaux techniques enterrés, se déployant sous le sol de la galerie du cloître pour amener au rez-de-chaussée l'air de compensation de la hotte, à travers une grille qui serait intégrée dans un élément de mobilier.

La galerie du cloître, dont les allèges des fenêtres ogivales sont démontées, devient un espace polyvalent qui, depuis le nord permet l'accès au restaurant, mais pourrait également être utilisé à d'autres fins.

L'auteur de projet propose d'équiper les baies de la galerie de vitraux.

La terrasse de l'établissement serait implantée au sud, dans la portion du jardin la mieux ensoleillée, ce qui semble judicieux. Le revêtement au sol serait le gravier de Meuse, déjà présent devant le Centre d'Art.

Le premier étage est traité de manière minimaliste. Les cellules fermées par les parois existantes sont, pour la plupart, maintenues. Seules deux d'entre-elles disparaissent pour donner de l'ampleur à un espace polyvalent, susceptible d'accueillir du public. C'est toutefois au 1<sup>er</sup> étage que sont aménagés les WC publics (seul le WC PMR serait installé au rez-de-chaussée).

Le second étage ne ferait l'objet d'aucune affectation particulière mais le remplacement du plancher récent, déjà non conforme, est prévu.

### **Avis de la CRMS**

***De manière générale, la CRMS approuve la majorité des options prises dans l'avant-projet qui constitue une amélioration sensible par rapport à la version précédente***, notamment en matière de polyvalence et de possibilités de développement, de lecture des façades, de circulations, d'organisation générale de la fonction horeca.

***La CRMS estime cependant qu'il serait encore souhaitable d'améliorer l'organisation du rez-de-chaussée et du premier étage, et notamment l'accessibilité des sanitaires depuis l'extérieur.***

En effet, ces sanitaires doivent aussi rencontrer la demande, à l'échelle du site entier, de disposer de toilettes publiques accessibles à tous la plupart de temps. On peut dès lors se demander s'il est pratique ou même raisonnable de devoir laisser la galerie et la cage d'escalier ouvertes en permanence pour permettre l'accès des toilettes au 1<sup>er</sup> étage. Cela implique que les promeneurs venant de l'extérieur (pieds bottés et crottés) seront obligés d'emprunter systématiquement l'escalier en bois, ce qui posera des problèmes d'entretien. ***Afin de faciliter cet aspect de la gestion par les opérateurs du site, il serait judicieux que la porte notée 558.5 « livraisons » permette, directement depuis l'extérieur, un accès aux sanitaires qui seraient regroupés au rez-de-chaussée dans un espace suffisant.***

Cette considération oblige à reconsidérer le parti de l'ouverture complète de la salle du chapitre et des dortoirs adjacents, au rez-de-chaussée. Certes, l'espace dégagé est conséquent et se prête à diverses utilisations. Mais, d'une part, la salle permettant d'accueillir une centaine de personnes assises sera sans doute trop grande la majeure partie de l'année (en dehors des manifestations exceptionnelles) et, d'autre part, le bâtiment manque cruellement de locaux techniques et de rangement au rez-de-chaussée. ***Ne serait-il pas préférable de réserver les premiers 6,5 m du côté sud (+/- jusqu'au premier sommier) à des sanitaires facilement accessibles depuis l'extérieur et à un stockage horeca de plein pied et plus généreux ?*** En proportion de la taille de la salle, le stockage du matériel et des aliments (dans l'option

où les plats ne sont plus préparés, mais uniquement assemblés) est pour l'instant réduit à sa plus simple expression. La chambre froide, en particulier (2,2 m x 1,2 m), semble insuffisante. **Au surplus, l'aménagement d'un stockage et d'armoires frigorifiques dans le bâtiment permettrait probablement aussi de faire l'économie de l'édicule hors sol prévu près du pignon.**

**Enfin, ce parti présenterait aussi l'avantage de dégager le 1<sup>er</sup> étage de tout équipement lourd. Il permettrait, en outre, d'imaginer une utilisation plus flexible des espaces du rez-de-chaussée en concevant le comptoir (dont l'impact pourrait être réduit) comme une articulation entre deux salles fonctionnant ensemble durant les beaux jours ou indépendamment en basse saison, dans un espace plus convivial.**

Enfin, comme pour le premier étage qui, faute d'une affectation définitive accueille une série d'espaces polyvalents accessibles et fonctionnels, **il serait souhaitable que la structure du plancher des combles fasse l'objet d'une consolidation**, de sorte qu'une valorisation future de l'espace - ne fût-ce que partielle - reste possible un jour sans interventions lourdes sur les locaux du 1<sup>er</sup> étage.

**La CRMS formule en outre une série de recommandations sur les points suivants :**

- **Le condensateur de la chambre froide** est installé dans un local en façade nord. Il s'agit d'une des pièces les plus anciennes du bâtiment, pourvue d'un châssis en bois original qu'il serait sans doute dommage de remplacer par une grille.

- **Le conduit de la hotte de la zone de cuisson** est aménagé dans une gaine rectangulaire qui traverse le 1<sup>er</sup> étage en rétrécissant la largeur du couloir. Si une cheminée déjà existante ne peut être utilisée, il serait préférable que le conduit se développe à l'intérieur de l'espace polyvalent adjacent et non dans le couloir.

- **Le groupe de pulsion** (souhaité pour compenser la dépression occasionnée par la hotte dans la grande salle) **et le caniveau d'amenée d'air** en compensation de la hotte depuis les locaux techniques en sous-sol **sont-ils indispensables** ? Ils devront traverser les vestiges archéologiques. Ne peut-on plutôt prendre l'air à proximité des salles, par les sous-sols, à l'aide d'un dispositif à étudier ?

- **Le « rangement » sous l'escalier nord** est aménagé à l'endroit où se trouvent les traces archéologiques de l'ancien accès à l'église. Peut-être est-il possible de mieux le mettre en évidence.

- **L'idée de garnir les baies de la galerie de vitraux colorés** pose la question de l'usage de ces lieux. En effet, elle interdirait l'usage futur de la galerie en tant qu'espace d'exposition. Dans une logique d'intervention sur un bâtiment comportant encore beaucoup d'inconnues en matière d'affectation, peut-être n'est-il pas prudent de développer, à ce stade du projet, un geste qui restreint à ce point l'utilisation possible des lieux.

- **Les options prises par l'auteur de projet sur la conservation de certaines baies et le percement ou dégagement d'autres** devraient être confrontées in situ avec les résultats des recherches archéologiques, de manière à s'assurer de leur cohérence avec ce niveau d'information.

- **Enfin, il conviendra également que le projet définitif tienne compte du résultat des études préliminaires encore en cours**, notamment de celles relatives à l'hydrologie du site, à l'état phytosanitaire des boiseries et de l'étude archéologique.

Veillez agréer, Madame le Directeur général, l'expression de nos meilleurs sentiments.

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. : M. J.-Fr. Loxhay (par mail MM. J.-Fr. Loxhay, Ph. Piéreuse, Mmes M. Vanhaelen, L. Leirens, N. de Saeger).