

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
Bruxelles Développement Urbain  
Monsieur A. GOFFART, Directeur  
Direction de l'Urbanisme  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1

**B - 1035 BRUXELLES**

Réf. D.U. : 04/PFu/538848  
Réf. D.M.S. : PYL/2043-0092/01/2014-257PU  
Réf. C.R.M.S. : GM/BXL2.1090/s.559  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Fabriques, 54 – rue de l'Abattoir, 24. Tour à plomb et sa fonderie. Restauration de la tour à plombs, rénovation et extension de la fonderie et aménagement de la cour. Demande de permis Unique – Avis de la CRMS  
(Dossier traité par M. Fr. Guillan-Suarez à la D.U.)

En réponse à votre lettre du 24 septembre 2014 sous référence, reçue le 26 septembre, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée, en sa séance du 1 octobre 2014, concernant l'objet susmentionné en vertu de l'article 177 §2 du CoBAT.

*Est classée comme monument en raison de sa valeur scientifique, conformément aux dispositions de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 7 août 1931, la tour à plomb, sise 54, rue des Fabriques / 24-26 rue de l'Abattoir, à Bruxelles, connue au cadastre : Bruxelles, 11<sup>e</sup> division, section M, parcelle numéro 2582 C, propriété de la ville de Bruxelles, 6, Boulevard Anspach, 1000 Bruxelles.*

#### **SYNTHESE DE L'AVIS CRMS**

**La CRMS émet un avis favorable moyennant les réserves suivantes :**

**Pour les parties protégées :**

- Supprimer du projet la nouvelle passerelle de liaison entre le premier étage et la tour à plombs ;
- Adapter la configuration des parois du hall d'entrée et le vestiaire afin de ne pas murer la baie de la travée centrale de la façade sud de la fonderie et de respecter les traces de fermetures anciennes ;
- revoir l'expression architecturale du hall d'entrée pour qu'il s'intègre mieux au caractère industriel du lieu.

En outre, la CRMS encourage le demandeur à intégrer dans le nouveau volume d'entrée une scénographie qui documente le fonctionnement originel de la tour à plombs (fours, atelier de triage...). Ce point sera développé de commun accord avec la DMS.

### Pour les parties non protégées :

#### **Fonderie**

- prévoir un traitement cohérent pour les façades en maçonnerie (chauler les façades, excepté la façade nord) ;
- privilégier le maintien et la restauration de l'enduit à bossages de la façade nord ;
- réaliser un prototype des châssis du rez-de-chaussée ainsi que de la grille devant ces châssis en vue d'évaluer le dispositif prévu *in situ*;
- améliorer le dessin des châssis des étages par l'ajout d'une imposte ;
- veiller au bon comportement des façades et éviter tout problème d'hygiène du bâti en équipant les châssis d'un vitrage dont la valeur U reste supérieur à celle des murs de façades (châssis doivent être moins performants que les murs) ;
- accompagner les travaux structurels par une étude de stabilité poussée et prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la stabilité de l'immeuble.

#### **Abords**

- mettre en valeur les vestiges de l'ancienne activité industrielle ; préserver et valoriser les traces de l'ancien chemin pavé (accès au site à partir de la rue de l'abattoir) ;
- renforcer les plantations en prévoyant quelques arbres à haute tige de première grandeur, implantés à des endroits stratégiques du site.

### Motivation de l'avis CRMS

#### Description du projet

Le projet concerne la réhabilitation de l'ensemble du site dit de la tour à plombs et comprend :

- La restauration de la tour à plomb ;
- La rénovation et la transformation, avec extension de volume, de l'ancienne fonderie de la Tour à plombs en établissement scolaire (Département Instruction Publique, extension des activités de l'Institut Demot-Couvreur) combiné à une salle d'éducation physique, une salle polyvalente ainsi qu'une bibliothèque. La fonderie, complexe Industriel du 19<sup>e</sup> siècle, est établie en intérieur d'îlot entre le n°54 de la rue des Fabriques et le n°24 de la rue de l'Abattoir à 1 000 Bruxelles.
- L'aménagement de la cour et du chemin d'accès depuis la rue de l'Abattoir.

#### Avis de la CRMS

En 2002, la CRMS a déjà émis un avis sur un projet assez semblable proposant la restauration de la tour et le réaménagement du site. Dans la nouvelle mouture du projet, le programme a été revu sur certains points et les interventions ont été partiellement adaptées ou détaillées suite aux remarques de la CRMS.

***La CRMS est globalement favorable au projet, tout en formulant une série de réserves et de recommandations pour en améliorer certains aspects.***

#### a) Les parties protégées

La tour à plomb a été très peu modifiée depuis sa construction en 1898. Son état présente des traces d'usure et défauts d'entretien, globalement liés à son abandon depuis 1962. Dans le cadre du projet de réhabilitation et de rénovation du site, la tour constituera un témoin du passé industriel florissant de ce quartier et redeviendra un signal fort et un l'appel vers une nouvelle entrée du site.

La restauration vise la conservation maximale de l'ouvrage. Les principales interventions prévues dans ce cadre sont :

- Le nettoyage à la vapeur saturée et/ou par *sodablasting*) du fût en briques,
- la réparation ponctuelle de la maçonnerie,
- le rejointoiement local (joints défectueux) au mortier de chaux ,
- la stabilisation et la restauration du couronnement,

- la restauration et la reconstitution des éléments disparus de l'escalier métallique,
- la réfection complète de la couverture de la toiture,
- le rétablissement des baies d'accès du rez-de-chaussée et de l'étage,
- la réouverture des meurtrières obturées, leur restauration et le placement de châssis métalliques à simple vitrage,
- la restauration des oculi et des baies à arc en plein cintre des 2 derniers registres et le remplacement des châssis par des châssis identique en bois à simple vitrage,
- la remise en place d'un paratonnerre.

La CRMS n'a pas de remarques particulières sur le projet de restauration de la tour à plomb à proprement parler. La tour est, en effet, en relativement bon état et ne nécessite que des interventions restauration et de reconstruction limitées : remplacement de certaines briques trop fragilisées et remise en places des parties d'escalier manquantes. **La CRMS souscrit à ce volet tout en demandant de limiter au maximum les remplacements (notamment pour ce qui concerne la maçonnerie); elle demande à la DMS un suivi attentif du chantier de restauration et d'approuver préalablement les tests de nettoyage, un essai du rejointoiement ainsi qu'un échantillon des briques de remplacement.**

**La CRMS demande de supprimer du projet la nouvelle passerelle entre le 1<sup>er</sup> étage de la fonderie et la Tour à Plombs.** En effet, cet élément serait fort encombrant et son expression architecturale peu adaptée à celle de la tour. Au vu du nouveau programme il est, par ailleurs, peu utile pour le fonctionnement du complexe. La tour, qui sera rarement ouverte au public, est suffisamment accessible par son escalier interne qui démarre au rez-de-chaussée pour atteindre le sommet sans interruption.

Les annexes qui se sont adossées au fil du temps au pied de la tour seraient démolies et remplacées par un nouveau volume d'entrée et une passerelle de liaison (au niveau du 1<sup>e</sup> étage) en verre extra-clair clamé sur une fine structure en acier.

La Commission souscrit à l'implantation et à la volumétrie du nouveau hall d'entrée qui correspond plus ou moins à celui d'un ancien « atelier » existant au pied de la tour. Elle demande cependant de **ne pas condamner, dans le nouveau volume, la baie de la travée centrale de la façade sud**. Le traitement de cette façade devrait être revu pour préserver cette baie et pour conserver la cohérence de la composition (supprimer le voile en béton). En outre, la Commission estime que **l'expression architecturale du nouveau volume devrait être améliorée** de manière à mieux s'inscrire dans le caractère industriel du site. Elle suggère de s'orienter vers une structure métallique avec châssis en acier de type industriel s'accordant aux façades de la fonderie et en particulier au nouveau pignon de la façade Est. **Une nouvelle proposition en ce sens sera soumise à l'approbation préalable de la DMS.**

Enfin, la CRMS encourage le demandeur à intégrer dans le nouveau volume d'entrée une scénographie éducative documentant le fonctionnement originel de la tour à plombs (fours, atelier de triage...). Ce point devrait être développé de commun accord avec la DMS.

#### b) Les parties non protégées

##### **La fonderie**

Le projet prévoit l'aménagement d'une salle polyvalente avec foyer, de salles de classe, d'un gymnase et d'une bibliothèque dans l'ancienne fonderie de la tour à plombs. Les locaux scolaires constitueraient une extension de l'école technique située au n° 54 de la rue des Fabriques. La bibliothèque servirait également au quartier et intégrerait une école des devoirs ainsi qu'une salle de lecture. La salle polyvalente, accessible depuis l'école et depuis la rue de l'Abattoir, accueillerait des spectacles et des expositions. Le projet s'insère dans les volumes de l'ancienne fonderie tout en conservant les principales caractéristiques de ce bâtiment industriel construit vers 1875, ainsi que de son annexe plus récente.

Les principaux travaux prévus sont :

##### La restauration des façades :

Les façades en maçonnerie présentent d'anciennes traces de chaulage ; on propose de les nettoyer et de les restaurer, puis de les chauler à nouveau. Les ragréages et les modifications sont prévus en maçonneries de briques pleines de même composition (briques récupérées, mortier à la chaux). **La CRMS souscrit à ces travaux, tout en demandant d'utiliser une technique de nettoyage douce, adaptée à la maçonnerie ancienne. Elle demande également de garantir une cohérence dans le traitement des façades** (sur l'élévation de la façade est, il n'est pas indiquée que cette façade sera chaulée, contrairement aux façades sud et ouest).

La façade Nord, côté cour, est aujourd'hui enduite et présente des joints gravés typiques des enduits d'entre-deux-guerres. Le projet prévoit de remettre à nu les briques si leur état sanitaire le permet. La CRMS s'interroge sur l'opportunité de dérocher la façade nord. Elle préconise le maintien et la restauration de l'enduit à bossage (cimentage ?), d'autant que cette façade a un statut particulier (il s'agit de la façade sur cour, qu'on découvre en premier lieu en entrant dans le site depuis la rue des Fabriques).

Entre les deux pignon de la façade Est, une extension de volume est prévue, se présentant à l'extérieur comme un 3<sup>e</sup> pignon en verre et métal, situé entre les pignons en maçonnerie de briques, pour conserver une lecture claire de l'évolution du bâti. La nouvelle façade est projetée en recul des façades adjacentes. La CRMS accepte cette intervention.

#### Le traitement des baies.

- En façade ouest, les baies sont rétablies et homogénéisées, tout en maintenant leur allège qui favorise la polyvalence de la salle.
- Les châssis existants datent de différentes époques et sont réalisés en bois ou en d'acier. Les menuiseries d'origine qui subsistent encore, très caractéristiques de l'architecture industrielle du bâtiment (châssis en bois avec croisillons en acier) sont en trop mauvais état pour être conservées. Le projet prévoit de renouveler l'ensemble des menuiseries. Au rez-de-chaussée, la typologie industrielle des châssis à croisillons des grandes baies cintrées serait évoquée par le placement, devant de nouveaux châssis métalliques sans divisions, d'une fine grille en acier (du côté extérieur). Aux étages, les nouveaux châssis seraient réalisés en bois. L'ensemble serait munis de doubles vitrages extra-clairs de teinte neutre.

La CRMS estime que la proposition relative aux châssis devrait être améliorée. D'une part, elle s'interroge sur la faisabilité de la mise en œuvre de ces grilles devant les nouveaux châssis du rez-de-chaussée (il y-t-il suffisamment de place matériel dans les battées? Ne faut-il pas entamer la maçonnerie ? ainsi que sur l'aspect qu'auraient grilles. **Elle préconise la réalisation d'un prototype et sa mise en place in situ devant un nouveau châssis pour évaluer ces aspects.** En ce qui concerne **les châssis en bois des étages**, la Commission demande d'améliorer leur modèle et de respecter davantage les divisions des châssis traditionnels. **A cette fin, elle demande de les doter d'une imposte.**

Enfin, la Commission rappelle le que le nouveau vitrage doit rester moins performant que les murs pour éviter des problèmes d'hygiène du bâti (condensation à l'intérieur des façades).

#### Les toitures

- Les couvertures de toitures existante en tuiles sont démontées et remplacées par un revêtement en zinc prépatiné. Le revêtement en zinc permet de couvrir la toiture tout en limitant les charges, dont celles liées à l'ossature incorporant l'isolation thermique, sur la charpente existante en bois qui est préservée.
- La toiture est ponctuellement ajourée de fenêtres de toit pour éclairer naturellement les volumes situés sous toiture.
- Les toitures anciennes seraient réalisées en zinc prépatiné quartz et la nouvelle toiture en zinc prépatiné anthracite.

La CRMS n'émet pas de remarques particulières sur la rénovation des toiture, quoique la différenciation des revêtements en zinc semble quelque peu anecdotique et inutile : il n'y a pas lieu de prépatiner le zinc.

#### *L'intérieur*

- Les caves seront aménagées en un grand foyer dégagé, tout en conservant le plafond voûté en brique. Le projet a évolué de manière positive sur ce point.

- Le plancher couvrant la grande salle du rez-de-chaussée, composé de 9 poutres en chêne est préservé. La colonnade métallique centrale serait cependant supprimée et sa fonction portante reprise par un dispositif structurel constitué de poutres sous-tendues par de fines barres en acier reprises à l'étage supérieur par des poutres treillis incorporées dans les cloisons.

Bien que la CRMS déplore la disparition de cette colonnade, elle ne s'y oppose pas car cette intervention est indispensable pour l'aménagement de la salle polyvalente. **La CRMS attire cependant l'attention sur la nécessité d'accompagner ces travaux d'une étude de stabilité approfondie sur la nouvelle répartition des charges et de prendre toutes les mesures nécessaire pour assurer la stabilité générale du bâtiment, d'autant plus que le bâtiment repose sur un mauvais sol.**

- Le plancher couvrant le 1<sup>er</sup> étage présente des poutres en mauvais état et de faible section : un nouveau plancher y est projetée ; les planchers de la petite travée comprenant les circulations et les services sont entièrement reconstruits. La CRMS n'émet pas de remarques particulières sur ces points.

#### **Les abords**

De manière générale, la CRMS estime que l'aménagement des abords, et notamment le chemin d'accès depuis la rue de l'Abattoir pourraient être améliorés de manière à préserver davantage les traces de l'ancienne activité industrielle sur le site, notamment **les vestiges d'un ancien chemin pavé menant vers la tour et la fonderie. Ce chemin pourrait être restitué.** En outre, elle constate que le projet conduirait à une forte minéralisation du site. Cette aspect devrait être amélioré en **augmentant la verdurisation notamment par la plantation, à certains endroits stratégiques du site, de quelques beaux arbres de première grandeur, dont l'essence est adaptée au milieu urbain.**

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Th. Wauters, P.-Y. Lamy  
- A.A.T.L. – D.U. : Mme B. Annegarn ;  
- Commission de concertation de Bruxelles (par mail) ;  
- Monsieur G. Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme et du Patrimoine (par mail).