



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Madame Bety WAKNINE
Directrice générale
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : AET/2003-0045/04/2018-137PR (corr. : A. Totelin)
Réf. DU : 01/PFU/668915 (corr. : A. Coppieters)
Réf. CRMS : AA/AH/AND20014_635_LibreExamen_Atlas
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : ANDERLECHT. Rues du Libre Examen, de l'Aiguille et Scheutveld. Demande de permis unique portant sur la réaffectation des anciennes brasseries Atlas en un ensemble de logements, de bureaux et d'ateliers. ■ Avis conforme de la CRMS.

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 21/02/2019, nous vous communiquons *l'avis conforme défavorable* rendu par notre Assemblée en sa séance du 13/03/2019 concernant l'objet mentionné sous rubrique.

CONTEXTE

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1/02/2001 inscrit sur la liste de sauvegarde comme monument la totalité de la tour des anciennes brasseries Atlas ainsi que ses façades donnant sur les rues Scheutveld et du Libre Examen. Implanté à l'ouest du canal de Charleroi, le site est inscrit en ZICHEE au PRAS et est mitoyen au périmètre du PPAS Biestebroek, en cours.



Vue d'ensemble du quartier situé à l'ouest du canal de Charleroi – Source Google Earth



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

HISTORIQUE DU BIEN

L'historique des brasseries se résume comme suit :

- présence à « Op-Cureghem » d'étangs alimentés par la Broekbeek et activités pré-industrielles,
- urbanisation du hameau vers 1900, suppression du moulin à eau et création vers 1902 de la rue du Broekbeek (l'actuelle rue du Libre Examen),
- 1912 : dépose à la Commune du projet de brasserie à vapeur 'Saint-Guidon',
- 1913 : construction du bâtiment central comprenant salles de brassage et de machines, hall de fermentation et caves de garde (bâtiment en briques, colonnes de fontes, poutrelles et voussettes).
- années 1915-1920 : construction dans la rue du Libre Examen de la maison du directeur et des écuries, par la suite surhaussées pour l'aménagement de bureaux,
- 1926 : **implantation en intérieur d'îlot de la tour de brassage et passage au procédé « en grande cascade » (production industrialisée non-stop, batteries composées de cuves verticales s'étirant sur plusieurs niveaux, malterie, cuves à fermentation spontanée et réservoir d'eau aux étages supérieurs),**
- 1940 : construction du hangar à droite des écuries et mitoyen à celles-ci,
- 1949-52 : vente de l'ensemble à la brasserie Haecht et cessation des activités,
- 1960 : démolition de l'aile est de la salle de brassage d'origine de 1913, l'aile qui subsiste est actuellement vouée à disparaître,
- 1989 - : acquisition par la Communauté de la Poudrière, projets de réaffectation et opérations immobilières.

DEMANDE

La demande vise la réaffectation et le développement du site des brasseries Atlas à Anderlecht et sa réaffectation en un complexe de logements, de bureaux et d'ateliers. En sa séance du 23/04/2014, la CRMS avait rendu un avis conforme favorable sous réserve sur un premier projet de logements, jamais mis en œuvre (permis du 03/03/2015). L'actuel projet a fait l'objet d'un avis de principe rendu en séance de la CRMS du 31/05/2017.





COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
Situation existante (en haut à gauche) / avant-projet 2017 (en haut à droite) / projet actuel (image du bas) – source : dossier de demande de permis



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Le présent projet vise les interventions suivantes :

- × réaménagement de la tour de brassage, des écuries et des ateliers, principalement affectés au logement,
- × démolition de la salle de brassage de 1913, du hangar de déchargement et du hangar mitoyen aux écuries,
- × dédoublement de la tour de 1926 par un immeuble R+8, relié à la première par un volume vitré abritant circulations verticales et terrasses,
- × dans la tour Atlas : création d'une nouvelle entrée et de terrasses, remplacement des châssis métalliques, suppression des traces des cuves ('trous'), percement de la toiture sous le réservoir d'eau,
- × rue de l'Aiguille, construction d'un immeuble de logements en remplacement du hangar de déchargement, surmontant partiellement l'immeuble existant et implanté en retrait du mur d'enceinte, percement et démolition partiels de celui-ci,
- × dans le bâtiment Scheutveld, percement de la toiture et dédoublement des châssis en béton,
- × rue du Libre Examen, construction d'un immeuble de logements en remplacement du hangar mitoyen aux écuries, démolition de leurs toitures, percement de baies en façade arrière de celles-ci,
- × réaménagement de l'entrée existante et ajout d'un nouvel accès à l'angle des Scheutveld / Aiguille,
- × réaménagement de la cour intérieure, création de locaux pour vélos, réalisation d'un parking souterrain.

AVIS

La CRMS rend un avis conforme défavorable sur la demande.

Comme exprimé dans son avis de principe, la Commission souscrit à l'option de réaffecter le site Atlas en logements et de dédoubler la tour de brassage par une nouvelle construction élevée. Cependant, l'ajout d'un volume de telle ampleur en intérieur d'îlot n'est acceptable que si elle est compensée par une meilleure valorisation patrimoniale du complexe Atlas, par une meilleure intégration architecturale et urbanistique des constructions périphériques et par la connectivité adéquate de l'ancienne brasserie avec le tissu environnant.

Ceci n'est pas le cas du projet actuel qui s'avère d'ailleurs quasi identique à la mouture précédente. Le dossier ne prévoit pas de réelle requalification patrimoniale de la tour remarquable et reste lacunaire sur les aspects techniques et de restauration. Il s'agit pourtant d'un ensemble sauvegardé.

La Commission regrette que ses demandes et remarques précédentes n'aient pas été intégrées au projet et que le parti architectural et la logique spatiale restent inchangés (modifications essentiellement programmatiques et d'organisation en plan). Elle demande donc de revoir profondément le projet tout en respectant les conditions suivantes :

- élaborer un vrai dossier patrimonial, et fonder les options d'intervention sur les études préalables et les caractéristiques et les spécificités du complexe brassicole, du bâti et de son organisation particulière, y compris au niveau de la cour ;
- diminuer l'impact volumétrique et visuel des interventions en bordure de site et renforcer la cohérence volumétrique et architecturale des nouvelles constructions ; respecter la continuité et l'échelle des rues qui les bordent (espaces publics étroits, construits de gabarit moyens) ;
- revoir l'implantation de la nouvelle tour et son articulation avec l'existante en fonction des larges perspectives urbaines ; à l'échelle du quartier, préserver des vues sur l'ancienne tour depuis les deux entrées en vue d'une meilleure connectivité et pour préserver la mémoire des lieux ;



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

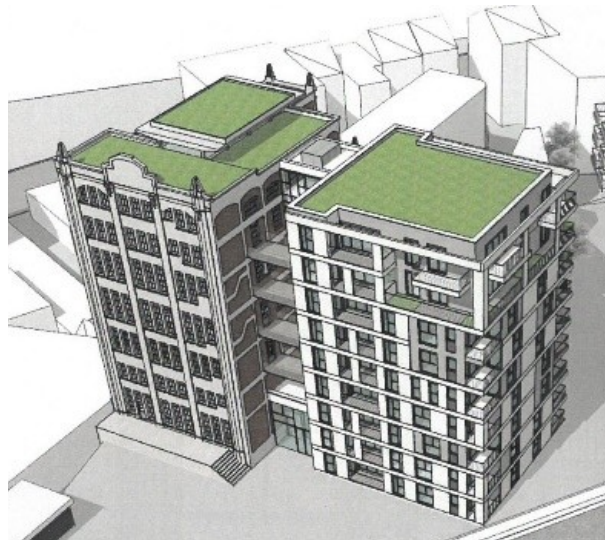
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- inscrire les interventions dans une vision globale et uniforme pour l'ensemble du site, et développer un langage homogène adapté et intégré au vocabulaire des façades protégées, revoir -outre le gabarit- l'expression architecturale des nouvelles constructions, y compris le choix des matériaux (viser plus de simplicité, éviter les couleurs claires et contrastantes avec le bâti ancien) et les dispositifs tels que menuiseries et terrasses;

Le programme

Le projet qui vise essentiellement du logement, réserve les espaces moins appropriés à cette fonction à du bureau prévu notamment dans les écuries et aux niveaux inférieurs de la tour. A cet égard, la Commission invite le demandeur à développer dans ces espaces 'atypiques' des nouvelles fonctions qui respectent et exploitent habilement les atouts et les spécificités patrimoniales du site et créent une réelle plus-value pour les futurs habitants et pour le quartier : espaces communs pour les habitants, ou encore des fonctions qui se réfèrent au caractère industriel tels micro-brasseries, petit horeca, etc.

Le dédoublement de la tour



Ancienne et nouvelle tour - Photo BUP (gauche) / extrait demande de permis (droite)

Tel que proposé, l'emprise au sol, l'implantation et le gabarit de la nouvelle construction confirment l'effet de juxtaposition des deux volumes. La nouvelle construction masque la tour Art Déco depuis les accès et la jonction entre les deux tours demeure insatisfaisante.

La CRMS demande de revoir l'implantation et l'emprise au sol de la tour T' en tenant compte aussi des aspects d'ensoleillement et d'ombres portées, mais surtout de garantir les vues sur la tour Art déco depuis les deux entrées du site et le maintien de de son rôle prépondérant comme balise et comme repère urbanistique :

- différencier nettement les volumes existant et nouveau en termes de gabarit, d'implantation et d'emprise au sol,
- prévoir un traitement adapté de ses niveaux inférieurs pour préserver les perspectives sur la tour Atlas depuis les entrées du site.

La Commission demande également de retravailler la charnière entre les deux tours en façade Est et de la réserver à des fonctions communes et non à des terrasses privées. Traitées selon les plans comme des passerelles, leur expression de lien physique serait en effet contradictoire à leur caractère privatif.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Le passage côté est doit également être amélioré et l'ajout des terrasses sur la tour Art déco doit être évité (aspect d'arrière-cour, escalier extérieur, empilement de terrasses).

Enfin, bien que la composition des façades de la tour T' soit à présent plus régulière, la réflexion sur la trame et le traitement des nouvelles façades est à revoir dans un souci de plus grande sobriété et d'intégration (plus sobriété, traitement plus neutre et discret ; éviter les couleurs trop claires, limiter les décrochements, soigner l'alignement des baies d'un étage à l'autre, ...) au bénéfice de la valorisation de la tour sauvegardée.

Malgré les remarques formulées sur l'avant-projet, le réaménagement de la tour T exploite très peu la logique constructive et les caractéristiques patrimoniales de la tour, ce qui était pourtant une des conditions pour justifier la densification de la parcelle. C'est inacceptable sur le plan patrimonial.



Double niveau au +6/+7 / traces des cuves / la « chapelle » – Photos CRMS et BUP

La Commission demande de modifier profondément le parti des interventions dans la tour T en faveur d'une approche respectueuse de l'ouvrage sauvegardé et tirant parti de ses spécificités : percements des cuves, circulations verticales, double volume aux étages +6 et +7. La « chapelle » à l'étage +7 doit être conservée de façon intégrale sans être privée de son accès latéral originel, comme actuellement proposé. Une réduction du programme d'occupation de la tour (dans cette nouvelle proposition, il y a trois logements au lieu de 2 par étage) permettrait sans doute de limiter les démolitions.

La connectivité

La Commission insiste sur l'importance de tisser des liens visuels entre le quartier et l'ancienne tour de brassage, qui formait le cœur même du complexe. Les perspectives sur la tour devront dès lors être dégagées depuis chacune des entrées et ceci au moyen d'une implantation judicieuse de la nouvelle construction et d'un traitement adéquat de ses deux niveaux inférieurs.

Le traitement de l'entrée principale du site doit être soigné et doit adopter une expression de seuil ou d'espace tampon entre la rue et la cour, ce qui n'est pas le cas de la proposition actuelle (éviter les dispositifs privés telles portes et fenêtres de logements privés donnant sur l'allée d'entrée).

Dans le même but d'améliorer l'interface intérieur / extérieur, la Commission demande d'adapter l'entrée secondaire, compte tenu de son rôle urbanistique stratégique à la croisée des rues Scheutveld et de

6/12



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

l'Aiguille. Cet accès doit être conçu comme une entrée plus large et libre sur toute la hauteur (pas sous la forme d'un passage) d'autant qu'il existe une différence de niveau entre la rue et la cour.



Vue depuis l'entrée principale du site – photo BUP



Entrée principale (dessus) et secondaire (image du bas) – images demande de permis

L'élargissement de cette entrée n'est pas réaliste et est difficilement réalisable. La CRMS demande d'examiner l'option d'une entrée strictement privative (comme c'est le cas rue du libre Examen) et pour le maintien de l'expression d'enclos. De toute façon, les options définitives devront se baser sur une étude des connections urbaines actuelles et futures (flux piéton, transports en commun, ...) et le fonctionnement des accès devra être précisé (portique fermés, système de badge, horaires, gestion ?).

Les constructions en bordure du site

Bien que l'impact volumétrique de la nouvelle construction de la rue de l'Aiguille soit réduit d'un étage, la CRMS confirme sa demande de réduire l'impact volumétrique, matériel et visuel des nouvelles constructions sur les bâtiments anciens en bordure de site. Le projet doit s'inscrire dans le respect des bâtiments existants, de leur échelle et de leur valeur d'intégration au quartier. L'équilibre, l'expression, l'alternance de pleins et de vides, les matériaux et teintes est à revoir pour assurer un ensemble plus harmonieux, intégré et sobre à l'échelle du quartier et des rues bordant l'ilot.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



Angle des rues de l'Aiguille et Scheutveld - Photo BUP

La volumétrie de la nouvelle construction rue de l'Aiguille devra être revue en misant sur une diminution significative de sa hauteur, un recul plus franc par rapport à la rue, voire une suppression de la partie construite en surélévation. Par ailleurs, si la demande affirme que les préconisations de l'ingénieur-stabilité sont intégrées aux plans, ces derniers renseignent très peu de détails sur les modalités de reprise des charges au niveau de cette partie construite en surplomb.

Côté intérieur, le fonctionnement de l'atrium brouille la lecture du bâtiment (dilution de la limite entre le dedans et le dehors, flou dans la périphérie de la cour). L'espace créé derrière la façade peine d'ailleurs à trouver sa destination : espace commun accessible à tous les occupants ? Accès aux logements aménagés dans les anciens ateliers ? Jardin partagé pour les habitants des anciens ateliers ? Sur ce point, la proposition de réaménagement des anciens ateliers ayant fait l'objet de l'avis de principe était plus satisfaisante car elle conservait à la façade arrière son identité. La CRMS est d'avis qu'une diminution du programme d'occupation de ce bâtiment permettrait d'organiser les logements selon une logique plus rationnelle, avec moins d'impact sur le bâti.

La possibilité pour tous les occupants du site d'accéder à la toiture verdurisée n'est en soi pas à rejeter, bien que la surface sur site offre des lieux de rencontre. Toutefois, si un escalier doit être installé, les plans de détails y relatifs devront être versés à la demande définitive (profils, matériaux, couleur). L'escalier se fera discret, et permettra de maintenir intacte la lisibilité de la façade des anciens ateliers.

En ce qui concerne le traitement du mur de clôture, la CRMS n'est pas opposée à son ouverture partielle vu que le rythme et la répétition des baies seraient conservés. Cependant, ces nouvelles percées créées vers l'intérieur du site ne devraient pas offrir de vues sur des espaces purement privatifs (jardinets, chambres des logements) mais devraient au contraire instaurer une transition lisible entre l'espace public et le site, dans sa dimension d'espace partagé. Le site doit conserver sa logique d'enclave, ce qui ne suppose pas d'en fermer les accès.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



Rue du Libre Examen – Photo BUP

De la même manière, la Commission demande d’instaurer un dialogue entre la façade conservée de la rue du Libre Examen et le futur nouvel immeuble : la mise en œuvre d’une coursive derrière la façade à rue, au-dessus de l’inscription « ATLAS soc.an. », est à proscrire puisque cette intervention confère à la façade d’origine un aspect de décor plaqué.

La CRMS demande également de conserver la typologie actuelle des anciennes écuries (RDC + 1 + combles sous toiture à bâtière) ce qui implique un aménagement différent des logements dans le nouveau bâtiment, et dans les niveaux supérieurs des anciennes écuries au niveau des 7 dernières travées.

L’aménagement de la cour et des espaces libre



Cour intérieure, état 2019 - Photo CRMS

La cour intérieure qui se présente comme un espace entièrement minéralisé, de façades à façades revêtu de pavés, structure le site et participe fondamentalement à l’intérêt patrimonial et paysager du lieu. La CRMS demande d’intégrer ses caractéristiques très significatives et d’opter pour un aménagement sobre et ‘robuste’ en phase avec le passé industriel, ce à quoi le projet actuel ne répond pas en raison de son caractère ‘frêle’ et peu structuré. L’aménagement de la cour devrait au contraire



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

référer à l'échelle et au vocabulaire d'origine et sa structure devrait être garante de la lisibilité de l'historique du site mais aussi du bon fonctionnement de l'ensemble.

La Commission demande de dégager (enlever l'asphalte) et de stocker les pavés pendant le chantier à un endroit contrôlé, et de les récupérer dans l'aménagement final, conformément aux principes de l'économie circulaire. Elle insiste sur l'importance d'une pose traditionnelle des pavés, sans cimentage des joints, de façon à permettre une végétation spontanée entre les joints. L'aménagement de la cour devra être structuré au moyen de quelques arbres à haute tige pourvus d'une zone d'enracinement suffisant à préserver dans le parking souterrain.

Pour ce qui concerne les plantations secondaires, le projet semble s'inspirer de la végétation spontanée qui occupe actuellement la cour. La CRMS tient à signaler que cet état est le résultat d'une non-gestion du site. En outre, il semble difficile de pouvoir conserver, voire restituer cette typologie et de conserver les plantations en place tel que proposé (la transplantation d'un figuier ne semble pas indispensable) vu la nature des travaux. La CRMS plaide pour un projet fondé sur la morphologie et les spécificités du site, en mémoire du passé industriel et en réponse à sa valeur patrimoniale.

L'implantation et la typologie des abris pour vélos devront être améliorés en faveur d'un traitement plus approprié en phase avec le vocabulaire du site par exemple en s'inspirant des auvents existants (éviter le langage abri de jardin).



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Volet technique

Les options de restauration et de rénovation des façades de la tour et de sa structure appellent encore des précisions : techniques de nettoyage, de protection et de restauration, définies en fonction de l'état de dégradation et des pathologies relevées (localisées sur plan).

La CRMS valide le principe de remplacer les châssis existants par des châssis aux profils les plus fins possibles, présentant des divisions identiques aux châssis existants (renseigner les coupes et détails ainsi que le type de vitrage dans la demande de permis). Comme soulevé ci-avant, la Commission insiste sur l'homogénéité des interventions sur l'ensemble du site et sur l'adoption d'un vocabulaire industriel global.

En ce qui concerne le cas précis du doublage des châssis à croisillons en béton du bâtiment Scheutveld, la Commission craint l'effet de claustra peu valorisant pour les façades protégées ainsi que pour l'habitabilité des espaces intérieurs. Elle demande d'examiner la faisabilité de conserver une plus grande proportion de vitrages existants et de développer d'autres techniques pour améliorer les performances des châssis en question (par exemple dédoubler les châssis suivant la typologie allemande des *Kastenfenster*).

En ce qui concerne les techniques spéciales, et bien que *certaines* options du projet méritent d'être retenues (isolation des toitures plates par exemple), la CRMS estime qu'il manque des détails pour pouvoir juger de la pertinence des propositions. Elle demande de compléter les interventions suivantes (liste non exhaustive) :

- passage des techniques (gaines de ventilation et des chaudières), percements nécessaires?
- traitement des ébrasements de fenêtres et des portes extérieures dans le cas d'une isolation de façade par l'intérieur ?
- traitement des châssis à croisillons en béton ?
- etc

Veillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : Anne Totelin
BUP-DU : Anne Coppieters



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN