



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

Ville de Bruxelles
Département Urbanisme
Section Autorisations
Madame Vanessa Mosquera
Directrice
Rue des Halles, 4
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 06/10/2023

N/Réf. : BXL22942_714_PU
Gest. : A. Heylen
V/Réf. : P344/2023
Corr: Fr. Roland
NOVA : 04/XFD/1897711

BRUXELLES. Rue de la Poudrière, 68, 70 et 72
(= zone de protection de l'ancienne sous-station électrique située boulevard de l'Abattoir, 9 / Inventaire)
PDEMANDE DE PERMIS D'URBANISME : Changer la destination d'un entrepôt en immeuble de logements comprenant 10 emplacements pour voitures et 53 pour vélos, avec démolition / reconstruction de volumes d'annexe et transformations intérieures

Avis de la CRMS

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 21/09/2023, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 27/09/2023, concernant la demande sous rubrique.



Localisation du projet (© Brugis), façades existantes (photos jointes à la demande)

CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE

Le bien est un ancien site industriel organisé sur trois parcelles traversantes, situées rue de la Poudrière, 68-70 et rue de l'Abattoir, 20, que la demande vise à transformer en un complexe résidentiel et avec également un espace à destination d'activités économiques.

Les façades des entrepôts situés rue de la Poudrière sont comprises dans la zone de protection de l'ancienne sous-station électrique sis 9 boulevard de l'Abattoir. L'ensemble est inscrit à l'Inventaire du patrimoine architectural. À l'arrière, il est attentant au site de la Tour à plomb, dont la tour est classée comme monument.

Le complexe est composé de deux entrepôts R+3 perpendiculaires à la rue de la Poudrière, d'intérêt patrimonial. Ils remontent plus que probablement aux années 1880-1890. Du moins pour ce qui concerne celui de droite, qui occupe l'ancien lit de la Senne qui venait alors d'être comblée à l'intérieur du pentagone. Le hangar bas est accessible depuis la rue de l'Abattoir et compte un niveau hors sol. Il est sans valeur

1/3

patrimoniale ni architecturale (datant des années 1970). Le projet prévoit la scission morphologique et foncière entre les entrepôts de la rue la Poudrière et le hangar.



Vues aériennes du site : situation actuelle (© Bing, photo annotée par la CRMS) et en 1935 (© Bruciel)

Les entrepôts forment deux volumes longilignes à structure métallique composée de poutres en acier rivetées et de voussettes de briques. Des colonnes en fonte supportent la structure à hauteur du raccord entre les deux volumes. La demande vise à les reconverter en 20 logements avec stationnements pour voitures et deux-roues en sous-sol.



Façades de la rue de la Poudrière : état existant (© Google Streetview annoté par la CRMS) et plan de projet joint à la demande

Le projet prévoit notamment les interventions suivantes :

- démolir les parties hors sol des annexes implantées en façade sud et en fond de parcelle ainsi qu'une partie du hangar bas pour créer des cours et un espace de pleine terre ;
- démolir la structure en béton non originelle présente au 1^{er} étage ;
- démolir une section de la travée nord (entre structures) afin de créer une 'cour' intérieure ;
- aménager des logements au moyen de cloisons intérieures tout en conservant les structures existantes ainsi que la cage d'escalier datant de 1951 ;
- transformer et isoler les façades par l'intérieur (matérialité existante conservée), poser des menuiseries en aluminium laqué noir et créer des balcons et terrasses sur les 4 façades ;
- remplacer l'entrée carrossable de gauche par l'entrée principale aux logements ;
- intégrer un ascenseur à voiture, depuis l'entrée carrossable de droite et aménager à cet endroit une porte sectionnelle (aluminium laqué noir) ;
- rehausser la toiture (renfort structurel), démonter la charpente pour la remonter légèrement et la mettre aux normes, et poser des panneaux photovoltaïques.

AVIS

En préservant le gabarit des constructions existantes, le projet aura un impact limité sur les perspectives vers et depuis la sous-station électrique voisine, classée comme monument. La reconversion du bâti existant et la conservation de ses structures constituent une belle réponse d'exploiter le patrimoine existant comme une ressource durable.

La CRMS émet dès lors un avis favorable sur la demande sous les conditions suivantes :

- **Revoir l'équilibre général de la nouvelle composition des façades à rue.** Tel que proposé, le percement de deux nouvelles baies au second étage perturbe leur composition symétrique. La Commission demande soit d'y renoncer, soit d'envisager l'ouverture de baies sur les deux travées aux extrémités;
- **Revoir et améliorer l'expression de la nouvelle entrée principale.** Les dessins montrent que la fermeture partielle de la baie et le traitement de la porte ne prennent pas en considération la division en travée du bâtiment, ce qui rend la nouvelle entrée peu qualitative. Ceci serait d'autant plus regrettable que la façade forme le fond de perspective de la station électrique classée et que l'entrée est visible depuis le boulevard de l'Abattoir.
- **Prévoir une porte d'accès plus qualitative pour le garage-ascenseur** qui soit plus esthétique et mieux en phase avec l'architecture de la façade (pas de porte métallique sectionnelle).
- **Revoir la matérialité de la toiture** pour retrouver son état historique visible sur les photos aériennes anciennes.



Enfin, la Commission demande de documenter l'évolution historique des façades avant des deux entrepôts (de quand date leur aspect enduit actuel ?). Le cas échéant, l'on pourrait envisager le retour à un état antérieur plus proche de leur fonction industrielle originelle, et en phase avec le contexte urbanistique (tour à plomb et bâti néoclassique).

*Perspective sur le bien depuis le parc de la porte de Ninove
(photo CRMS) ©*

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


A. AUTENNE
Secrétaire


C. FRISQUE
Président

c.c. : tjacobs@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ; opp.patrimoine@brucity.be ; crms@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels ; urb.accueil@brucity.be ; urb.pu-sv@brucity.be ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; francois.roland@brucity.be