

**ART & BUILD**

A l'attention de MM. Ph. VAN  
HALTEREN et F. DEVOS  
Chaussée de Waterloo, 255  
1060 Bruxelles

V/réf. : /  
N/réf. : GM/FRT2.15/s.365  
Annexe : /

Bruxelles, le

**ENVOI PAR RECOMMANDE**

Messieurs,

Objet : FOREST. Avenue van Volxem. Brasserie Wielemans – Bâtiment Blomme. Réaffectation  
en centre d'art. Demande de permis unique.  
Demande de Complément d'Etude (suite)

Suite à la réunion qui s'est tenue, à l'initiative de la CRMS, le 16 mars 2005 en présence du demandeur, des auteurs de projet et de la DMS, la CRMS a précisé, en sa séance du 16 mars 2005, sa demande de complément d'information (art 177, § 2 du Cobat) de la manière suivante :

1. La question de la conservation et de la restauration du béton est essentielle pour garantir le bon maintien de l'immeuble dans le temps. Les études de béton qui sont jointes à la demande de permis unique ne concluent pas à des propositions précises et adéquates. La Commission attire l'attention de l'auteur de projet sur le fait que les fluctuations hygroscopiques – qui ne manqueront pas de se produire lors de la réoccupation d'un bâtiment vide depuis des années – peuvent avoir des conséquences négatives sur la carbonatation. En effet, la carbonatation peut devenir un problème s'il y a un risque de condensation. Pour vérifier cette hypothèse et palier tout problème, la CRMS demande de poursuivre l'étude sur un échantillonnage plus représentatif des différents cas de comportement des parois, c'est-à-dire sur des éléments très massifs, sur des parois très fines (murs banchés) et sur d'autres éléments extérieurs. Elle insiste sur la nécessité de réaliser une simulation dynamique et non statique de ce comportement, de manière à tenir compte de l'inertie des éléments. Dans ce cadre, la proposition de créer des nouvelles baies munies de châssis à double vitrage semble peu pertinente (ponts thermiques et risques de condensations). Ce point sera donc réétudié.
2. L'application d'une peinture acrylique sur le béton est risquée au vue des inconnus par rapport à la profondeur de la carbonatation et en raison des propriétés de cette peinture (perméable à la vapeur et étanche à l'eau). Une nouvelle proposition sera donc effectuée et la nature de la peinture actuelle devrait être vérifiée.

3. Les problèmes d'inondation dans les caves semblent être dus non seulement au niveau élevé de la nappe phréatique mais, également, à un problème d'évacuation des eaux . La Commission demande de poursuivre les études à cet égard afin d'établir un diagnostic clair de la situation et de proposer des remèdes adéquats, l'objectif étant d'empêcher au maximum la pénétration de l'humidité dans les parois en béton du sous-sol. Une meilleure compréhension du système de drainage d'origine et son rétablissement sont un moyen pour résoudre le problème d'infiltration en amont.

4. La restitution à l'identique de certains éléments, notamment les appareils d'éclairage d'origine, doit être documentée. La Commission demande également un complément d'information à ce sujet.

Par ailleurs, la Commission demande que soit confirmée l'option de ne pas hypothéquer la possibilité de construire ultérieurement à l'alignement et en mitoyenneté avec la parcelle voisine. Elle demande également de poursuivre l'étude de l'expression et de la dimension des passerelles à accrocher et des baies à ouvrir dans les silos de manière à davantage respecter la monumentalité et le caractère industriel des grandes parois de béton. De même, elle demande de renoncer à l'escalier de secours qui altère la lisibilité de la tour depuis le chemin de fer.

En vertu de l'art 177, § 2 du Cobat, la Commission vous demande d'introduire l'ensemble de ces documents complémentaires en 3 exemplaires auprès de son secrétariat, 52-54 avenue Brugmann, pour la date du 27 avril au plus tard. A défaut, elle se verra dans l'obligation de rendre un avis conforme défavorable sur votre demande de permis unique.

Veillez agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

J. DEGRYSE  
Président

c.c. à : A.A.T.L.– D.M.S. ; A.A.T.L. – D.U.