

Monsieur Albert GOFFART
Fonctionnaire délégué
Directeur de l'Urbanisme - A.A.T.L.
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 07/pdf/159890
N/réf. : GM/FRT2.15/s.365
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : FOREST. Avenue van Volxem. Brasserie Wielemans – Bâtiment Blomme.
Réaffectation en centre d'art. Demande de permis unique.
Avis conforme

En réponse à votre lettre du 25 janvier 2005, qui nous est parvenue le 8 février 2005, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que notre Assemblée a réexaminé le dossier sous rubrique en sa séance du 4 mai 2005, ainsi que le complément d'étude demandé en séance du 2 mars 2005. Les nouvelles options et informations ont aussi été discutées avec le maître de l'ouvrage, les auteurs de projet et la DMS lors de plusieurs réunions intermédiaires. L'évolution positive du projet, reflétée par le dossier de complément, permet à la CRMS d'émettre un avis conforme favorable sous réserve sur le projet de réaffectation du bâtiment Blomme en centre d'art contemporain.

La CRMS avait demandé des compléments sur différents points auxquels le demandeur a répondu, pour grand partie, favorablement. Les compléments portent sur les points suivants :

Nouvelles circulations et traitement des façades nord des silos.

- Le projet a évolué de manière positive sur ce point : la suppression de l'escalier de secours, suite à la demande de la CRMS et avec l'accord des pompiers, permet de raccourcir les coursives extérieures. En outre, ces galeries ont également été supprimées au rez-de-chaussée et au 1^e étage dans la variante 1 introduite, qui est celle que la Commission privilégie.

-Les nouvelles baies à créer dans la façade nord des silos seraient munies de châssis en alu. La CRMS ne fait pas l'impasse sur cette proposition, mais demande de réduire au maximum les différences de sections ente les dormants et les ouvrants des châssis. Elle propose de poursuivre la recherche afin de trouver un modèle qui s'intègre bien dans l'architecture existante (éventuellement en acier). En ce qui concerne la couleur, la Commission propose une teinte qui se rapproche de celle du crépi afin de souligner le caractère massif de la façade en question. Le modèle définitif des châssis, ainsi que la couleur seront soumis à l'approbation de la DMS.

- Lors de la réunion, le maître de l'ouvrage a marqué son accord pour examiner la possibilité de dégager entièrement l'enseigne « WIELEMANS » dont les premières lettres seraient cachées par la tour d'ascenseur dans le projet actuel. La CRMS estime d'autant plus important de remettre en valeur cette enseigne emblématique, que le nom du nouveau centre d'art y fera référence. On examinera donc si la machinerie de l'ascenseur ne peut pas être déportée latéralement afin de réduire le gabarit du nouveau volume. En fonction des résultats de ces recherches, le projet pourrait donc être quelque peu modifié de commun accord avec la DMS.

Possibilité de construction à l'alignement et en mitoyenneté

Une demande de modification du dossier a été introduite auprès la Direction régionale de l'Urbanisme afin de rencontrer la demande de la Commission et de laisser la possibilité de reconstruire cette partie du terrain dans le futur. La modification consiste à remplacer le soubassement en pierre bleue du 1^e projet par un enduit identique au reste de la façade et une plinthe en pierre bleue. En outre, il est également prévu de conserver la petite baie de porte existante permettant une liaison directe entre l'extérieur et les réserves du restaurant. La CRMS approuve ces modifications.

Restitution à l'identique d'éléments disparus – appareils d'éclairage.

Des recherches complémentaires ont permis de retrouver une photo d'origine qui donne quelques renseignements supplémentaires sur les appareils d'éclairage d'origine. Ces nouveaux éléments seront intégrés dans le projet. Dans ce cadre la CRMS conseille au demandeur de prendre également contact avec la Fonderie qui dispose d'une collection de diapositives du bâtiment, aux AAM (inventaire du patrimoine industriels). Entre-temps, elle a également reçu un reportage photographique réalisé par M. Jo De Schepper, que le demandeur peut venir consulter dans les bureaux de la CRMS. Les nouvelles indications sur les appareils d'éclairage d'origine qui pourraient découler de ces recherches doivent également être prises en compte. Les modèles de luminaires et leurs détails d'exécution doivent être soumis à l'approbation de la DMS.

Conservation du béton et travaux de peinture

Afin de mieux préciser les traitements du béton et de garantir le bon comportement de l'immeuble dans le temps, la CRMS avait demandé de poursuivre l'étude. Le complément d'information fourni comprend un calcul des risques de condensation concluant au fait que le placement du double vitrage est peu pertinent. C'est pourtant la solution qui a été retenue, en prévoyant toutefois le placement de châssis en aluminium sans coupure thermique avec récolte des eaux de condensation. La Commission observe que la surface de condensation serait fort réduite et que cette solution comprend donc un risque d'infiltration accru dans les baies au contact des châssis. Cette solution exigerait donc de prendre des mesures supplémentaires pour résoudre ce problème. Bien que la CRMS ne fasse pas l'impasse sur la solution proposée, elle attire l'attention sur le fait que la pose d'un simple vitrage (au moins partiel) pourrait résoudre le problème de condensation de manière beaucoup plus aisée.

L'étude complémentaire n'est pas concluante en ce qui concerne les risques de condensation à l'intérieur des murs en béton et les traitements les plus adéquats à proposer. Des sondages précis effectués en fonction des différentes épaisseurs des murs banchés devraient permettre de préciser les remèdes, notamment en fonction de l'utilisation des locaux. En fonction des résultats, différentes solutions peuvent être envisagées. Si l'application d'une peinture à base

de chaux, conforme à la situation d'origine, est à recommander de manière générale, dans certaines zones à risques, une peinture acrylique pourrait être apposée. La réalcalinisation pourrait apporter une réponse là où aucune des deux autres solutions ne peut être appliquée avec succès. Il est essentiel de répondre correctement à ces questions car la réalcalinisation est une opération à réaliser en début de chantier. La Commission demande donc d'approfondir l'étude sur ce point et se tient à la disposition de la DMS et du maître de l'ouvrage pour leur apporter son aide. Elle propose de tenir une réunion dès que les résultats des nouveaux mesurages seront connus, afin de dégager la (les) solution(s) optimale(s).

Problèmes d'inondations dans les caves

Des recherches et sondages supplémentaires ont été réalisés concluant au fait que la solution proposée reste d'application, tout en rebranchant le réseau de drainage dans l'état où il se trouve aujourd'hui. La Commission ne s'oppose pas à cette solution, mais déplore que les sondages et recherches n'aient pas permis de documenter de manière précise le fonctionnement de l'ancien système, ni de faire une proposition pour le remettre en état (partie bétonnée).

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

J. DEGRYSE
Président

c.c. à : AATL - DMS