

Monsieur DUPONT
Architecte
Rue Watteau, 16
1000 BRUXELLES

V/réf. : 02/pfd/158504
N/réf. : AVL/ah/AUD-2.10/s375
Annexe : /

Bruxelles, le

ENVOI PAR RECOMMANDÉ

Monsieur,

Objet : AUDERGHEM. Rouge Cloître. Demande de permis unique pour la transformation et la réaffectation de l'ancienne maison du portier – demande de complément d'information.

Vous avez introduit, auprès de la Direction de l'Urbanisme du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, une demande d'exécuter des travaux à un bien classé. Dans ce cadre, la Direction de l'Urbanisme a invité la Commission Royale des Monuments et des Sites à prononcer un avis conforme sur le dossier que vous lui aviez soumis. Le point ayant été discuté en sa séance du 7 septembre dernier, la Commission n'a pu se prononcer définitivement dans l'état actuel du dossier.

La demande de permis unique pour la transformation de l'ancienne maison du portier en centre d'accueil fait suite à plusieurs réunions de travail, notamment une visite sur place le 5/3/04 en présence de la C.R.M.S. A cette occasion, plusieurs indications furent données à l'auteur de projet. En outre des aménagements intérieurs, le projet porte essentiellement sur l'affirmation ou la restitution des entrées charretière et piétonne dans de la façade nord et sur le renouvellement global du rez-de-chaussée. Il prévoit également l'aménagement d'un logement pour concierge au premier étage et il répond à la demande formulée antérieurement par la CRMS de maintenir l'annexe nord.

Si la Commission peut souscrire aux grandes lignes du projet, elle doit malheureusement constater que le dossier ne lui permet pas d'évaluer tous les aspects de la demande. En conséquence et en application de l'article 177 § 2 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, la CRMS attend un **complément d'information** sur certains aspects du dossier afin de pouvoir émettre son avis conforme en pleine connaissance de cause. Ce complément d'information devra être présenté à l'Assemblée de la CRMS au plus tard en sa séance du 19 octobre prochain. Dans ce cadre et afin de pouvoir procéder à l'étude préalable de ces nouveaux éléments du dossier, la Commission demande que ce complément soit déposé en ses locaux avant le 13 octobre.

Le dossier est à compléter par les éléments suivants :

- une étude de stabilité pour la totalité des travaux,

- un relevé précis des éléments architecturaux permettant de localiser et de quantifier les désordres qui ont été constatés, y compris au niveau du puits,
- une description précise des travaux et des techniques de restauration prévues ainsi que les plans permettant de les localiser,
- des plans et détails d'exécution des éléments proposés en remplacement notamment des menuiseries, des plafonds moulurés et des charpentes,
- des coupes supplémentaires, dont des coupes longitudinales permettant d'évaluer l'articulation des volumes.

En outre, la Commission formule les remarques mentionnées ci-dessous :

Interventions en façades

Moyennant les renseignements complémentaires précisés ci-dessus, la CRMS approuve les grandes lignes du projet de façades y compris la mise en évidence des entrées d'origine du côté nord. Toutefois, dans son état actuel, le dossier ne permet pas de se prononcer sur le bien fondé de la forme, ni de la mise en œuvre de la baie de l'entrée charretière.

Toute intervention doit se fonder sur une recherche précise des traces de l'ancienne baie, effectuée en collaboration avec les archéologues ; le relevé doit inclure la baie de la façade sud, donnant actuellement dans l'annexe, qui n'est renseignée sur aucun plan (coupes complémentaires à fournir – voir ci-dessus).

En aucun cas, la Commission ne peut souscrire au dispositif de portes et volets dédoublés par un vitrage fixe qui semble peu judicieux par rapport à l'utilisation de la salle d'exposition située derrière. Quelle que soit la forme définitive de la baie, la Commission demande d'y prévoir un châssis de fenêtre en bois, conçu avec des parties ouvrantes et fermées, transparentes et opaques. Elle demande également de ne pas souligner l'appareillage de la baie.

Concernant le traitement de la façade ouest de l'annexe nord, il s'avère que le maintien de l'annexe a des conséquences sur la reconstruction du mur d'enceinte à cet endroit. A cette fin, la Commission demande de situer avec exactitude les vestiges de celui-ci. Si le mur ouest de l'annexe était en partie fondé sur les fondations du mur d'enceinte arasé, il serait judicieux d'arrêter la reconstruction du mur d'enceinte à l'angle du bâtiment et de restaurer le mur ouest de l'annexe selon son état de l'époque industrielle (avec cheminées).

Par ailleurs, le choix des couvertures de toitures devra être davantage motivé en fonction de l'histoire du bâtiment. La CRMS demande également que le pignon de l'entité « porterie » en moellons non enduit au 1^{er} étage reste visible (non enduit ou simple badigeon de chaux).

Dispositif en plan et programme

Le rez-de-chaussée sera aménagé en salles d'exposition situées dans les annexes et dans l'ancien passage charretier. Un local d'accueil, des sanitaires ainsi qu'une salle de réunion y sont également prévus. Conformément à la fonction d'origine du bâtiment, l'accès se fera par l'ancien passage piéton dont la Commission suggère de différencier le revêtement de sol dans l'objectif d'une meilleure lisibilité. La Commission s'interroge également sur la pertinence des trois doubles portes en enfilade prévues dans un couloir aussi court (5,64 m). Elle demande de documenter ces baies et de revoir les dimensions de celles qui relient le passage aux autres pièces du rez-de-chaussée.

Selon le projet, la salle de réunion est séparée des espaces publics par les sanitaires et par la nouvelle cage d'escalier. La Commission demande d'examiner les moyens pour compacter le volume occupé par ces fonctions afin d'assurer une liaison plus lisible avec la salle de réunion. Dans le projet, cette liaison est assurée par un couloir étroit de 1 m de large dans lequel donne l'entrée située dans la façade sud. Le dispositif projeté est étriqué et ne contribue pas à la mise en valeur des espaces significatifs du rez-de-chaussée.

Un nouveau volume RF abrite l'escalier dont la partie du bas est repositionnée et remplacée par un nouvel escalier en bois. Des renseignements complémentaires devront être fournis sur la valeur de l'escalier actuel menant du premier étage aux combles : le remplacement éventuel de celui-ci devra être mieux motivé.

La chaufferie est installée dans la partie ouest des combles. La Commission ne peut approuver la dalle de béton qui serait coulée dans cette optique (prévoir une construction traditionnelle). Elle demande également d'être très attentif au problème de l'isolation ponctuelle de la charpente à cet endroit. La Commission demande d'ailleurs de compléter le dossier par un plan permettant d'évaluer l'impact de la chaufferie et du compartimentage de l'escalier sur la conservation des charpentes dont le relevé doit d'ailleurs être fourni (voir ci-dessus).

Nivellement du site

L'uniformisation des niveaux du rez-de-chaussée à la cote 58.23 m (à l'exception du passage piéton) semble judicieuse dans l'état actuel du dossier. La CRMS remarque toutefois que, contrairement à ce qui est mentionné dans la « justification de l'avant projet » mais en concordance avec le plan de situation existante et dans le métré, le sol de l'annexe nord devra être abaissé de 30 cm. Cette épaisseur correspond à la chape qui -d'après les sondages archéologiques- repose directement sur un sol en brique à 58.26 m.

Le planning de chantier devra tenir compte de l'enregistrement archéologique de probables vestiges puisqu'ils seront rendus indisponibles si la nouvelle chape industrielle est réalisée.

La CRMS rappelle également que les restes d'espaces souterrains ont été mis au jour par la DMS sous l'annexe nord et que l'enlèvement du sol actuel provoquera des désordres dans la stabilité de ces espaces (la chape fait actuellement office de plafond des deux couloirs étroits se développant sous les cheminées industrielles). Cet aspect relève de la problématique de la stabilité du bâtiment qui n'est malheureusement pas abordée dans la demande de permis unique. Le dossier devra être complété à cet égard (voir ci-dessus).

Remarques sur le cahier des charges

De manière générale, la D.M.S. devra être associée à la direction des travaux et elle devra être prévenue de toute découverte fortuite d'éléments architecturaux, d'anciennes fondations, de niveaux de circulation anciens, d'objets archéologiques... Lors du démontage de sols actuels, l'équipe archéologique de la DMS devra être en mesure de relever les anciens sols mis au jour par les travaux (terre battue ou tout revêtement). Dans le respect du planning général du chantier, l'équipe archéologique de la DMS doit pouvoir effectuer des relevés complémentaires sur les bâtiments, profitant de l'infrastructure mise en place par l'entrepreneur (échafaudages). Le cahier des charges doit être adapté en ce sens.

En outre :

- chaque catégorie de travaux et, au sein de chaque catégorie de travaux, chaque poste, doit être décrit et repris sous un numéro d'ordre distinct ;
- dans la mesure du possible, le cahier des charges doit refléter les options de restauration qui ont été retenues pour chaque élément ; les différentes méthodes d'intervention ne peuvent donc être décrites, comme c'est actuellement le cas, sans que l'application en soit déterminée avec précision, chaque poste du cahier des charges doit être décrit avec la plus grande précision possible en ce qui concerne :
 - . la nature des matériaux mis en œuvre,
 - . les techniques utilisées,
 - . les quantités de matériaux mises en œuvre ;
- les quantités doivent d'ailleurs être déterminées avec exactitude (quantités forfaitaires). Elles ne pourront être indiquées en quantités présumées que si leur détermination précise dépend de l'exécution préalable de travaux dont les conséquences sont difficiles à évaluer.

Remarques ponctuelles D.M.S. sur le cahier des charges

- 3.11. réfection des gîtes et gîtes neufs : il semble que l'utilisation d'éléments métalliques pour le renforcement pourrait être évitée. En tout cas, des dessins d'exécution devraient être soumis pour approbation (voir aussi les articles 3.11.5, 6.2.0) ;
- 4.9.2 évidement des joints : la description de la mise en œuvre n'est pas reprise dans le dossier ;
- 4.11. jointoiment : la composition n'est pas décrite dans le dossier ;
- 7.5. dalles flottantes : ne serait pas d'application (voir métré) ;
- 9.2.3. châssis de fenêtres neufs : *Ces travaux se feront conformément à la prescription propre à chaque châssis et aux plans de détail de l'Architecte* (idem article 9.2.3.1.) : les plans sont manquants,
- 12.3.1.2. portes : le choix des couleurs reste à motiver (idem articles 13.3.2.2., 12.4.1.3. 12.4.2.2.) ;
- 15. sanitaires : les indications concernant la mise en place d'une station d'épuration restent encore sommaires.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

c.c. à : A.A.T.L. – D.U. - M. M. Briard de la Région bruxelloise /
A.A.T.L. – D.M.S. de la Région bruxelloise – M. S. Duquesne
Régie foncière – M. Spitaels
I.B.G.E. – M. Kempeneers