

Monsieur Albert GOFFART
Directeur A.A.T.L.
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 07/pfd/158504
N/réf. : AVL/AH/AUD-2.10/s378/CDU
Annexe : le dossier suit

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : AUDERGHEM. Rouge Cloître. Demande de permis unique pour la transformation et la réaffectation de l'ancienne maison du portier – Avis conforme.

En réponse à votre courrier du 5 août sous référence, réceptionné le 12 août 2005, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 19 octobre et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis conforme favorable sous réserve.

Conformément à l'article 177 § 2 du COBAT, la C.R.M.S., en sa séance du 7 septembre dernier, avait sollicité le demandeur de compléter certains aspects de son dossier, à quoi il a répondu par courrier du 11 octobre dernier. Cependant, les informations supplémentaires qui ont été fournies par l'architecte ne contribuent pas à une meilleure compréhension de la demande. La Commission constate que celle-ci n'a pas évolué, ni en ce qui concerne les travaux projetés, ni concernant la motivation des interventions et la précision du cahier des charges. Par rapport à la demande initiale, le dossier a été complété par une note de stabilité mais sans que celle-ci soit étayée par les notes de calcul.

Selon l'auteur de projet, il serait actuellement impossible d'être plus précis concernant la nature exacte des interventions et les quantités à mettre en oeuvre car une grande partie des éléments à restaurer ne seraient pas encore accessibles. La Commission se demande s'il n'est pas prématuré d'avoir déjà introduit la demande de permis unique : si elle approuve les grandes lignes du projet, le dossier semble encore dans le stade des investigations préalables. Elle estime, en outre, que le manque de précision du dossier compliquera la gestion du chantier par la Direction des Monuments et des Sites faute de documents faisant foi.

L'approbation du dossier par la CRMS est donc conditionnée par d'importantes réserves ; elle n'approuve pas la fermeture de la baie charretière en façade nord, ni la dalle en béton de la chaufferie. Pour ce qui concerne les autres points du dossier repris ci-dessous, la CRMS attire l'attention du Fonctionnaire délégué sur le fait qu'elle les avait déjà formulées dans son avis du 7 septembre dernier, auquel l'auteur de projet a refusé de répondre dans son courrier susmentionné.

Extérieur

La CRMS souscrit au projet de façades, y compris la mise en évidence des entrées d'origine du côté nord. En l'absence de traces matérielles du passage charretier (la maçonnerie a été reconstruite à l'emplacement de l'ancienne ouverture, au-delà de sa hauteur primitive), la Commission accepte sa forme en plein cintre, en réponse de la baie sud où deux portions d'arc encore en place attestent la présence d'une baie de cette forme.

Par contre, la CRMS se prononce défavorablement sur dispositif de la porte-fenêtre et des volets tel qu'il figure sur les dessins. Les plans de détail qui ont été fournis à cet égard montrent que seule une petite partie du panneau en bois s'ouvrirait réellement. Ceci est contraire à l'objectif de restituer la lisibilité du passage et semble peu judicieux par rapport à l'utilisation de l'espace situé derrière. La Commission demande donc de remplacer ce dispositif par une menuiserie ajourée conçue de manière à pouvoir ouvrir complètement et partiellement la baie de l'ancien passage. Les nouveaux plans seront à soumettre à l'avis conforme de la CRMS.

Le maintien de l'annexe nord tel que demandé par la CRMS a des conséquences sur la reconstruction du mur d'enceinte à cet endroit. Les fouilles ont démontré que le mur d'enceinte aurait entièrement disparu – y compris les fondations – tout le long de cette façade. La Commission demande donc d'arrêter la reconstruction du mur d'enceinte à l'angle du bâtiment annexe et de restaurer le mur ouest de celui-ci selon son état de l'époque industrielle (avec cheminées). Dans son courrier du 17/10/05, l'architecte souscrit à cette idée. Les plans devront donc être corrigés sur ce point et il faudra trouver une solution satisfaisante du point de vue architectural et archéologique quant à l'articulation de l'annexe et du mur d'enceinte, légèrement décalés les uns par rapport aux autres. Les plans devront être soumis à l'approbation de la Direction des Monuments et des Sites (cellule archéologie et travaux).

Enfin, la Commission prend bonne note de la décision de couvrir les façades d'un badigeon à la chaux et non d'un enduit. Elle demande que l'appareillage d'aucune des baies ne soit souligné. De manière générale, le traitement des façades devra se référer à l'étude réalisée en 1998 par M. Lode De Clercq, à la demande de la Région bruxelloise.

Selon la note de stabilité du 12/10/05, d'importants manquements dans la maçonnerie de la voûte du puits ont été relevés et le ragréage de la maçonnerie s'impose. L'architecte devra être particulièrement attentif à ce problème.

Programme et dispositif en plan

Le rez-de-chaussée de la maison du portier 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.

La Commission s'interroge sur la pertinence des trois doubles portes en enfilade prévues dans un couloir aussi court (5,64 m) et sur l'implantation en retrait par rapport à la façade de la porte sud du passage piéton. Elle demande de corriger cette dernière proposition, de mieux 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'étudier la possibilité de compacter le volume occupé par ces fonctions afin d'assurer une liaison plus lisible avec la salle de réunion

(recul éventuel de l'escalier avec intégration du local des compteurs, réduction du nombre des sanitaires en les rendant tous accessibles aux PMR). 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 émet un avis défavorable sur la dalle de béton qui serait coulée dans cette optique. Elle demande de recourir à une construction traditionnelle pour éviter toute surcharge du bâtiment. Ce problème spécifique n'est d'ailleurs pas abordé par la note de stabilité qui a été fournie.

La Commission demande également d'être très attentif au problème de l'isolation ponctuelle de la charpente à cet endroit. Elle 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-dessous).

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 prend bonne note du fait que le sol de l'annexe nord ne sera pas abaissé (voir rapport de stabilité du 12/10/05). Néanmoins, elle attire l'attention sur la présence du sol en brique d'origine ainsi que sur les vestiges d'espaces souterrains qui ont été mis au jour par les archéologues de la D.M.S. Deux couloirs étroits se développent sous les cheminées industrielles ce qui risque de provoquer des problèmes de stabilité. Si ces vestiges étaient appelés à disparaître (selon le métré, une nouvelle chape est prévue dans l'annexe nord), le planning de chantier devrait tenir compte de l'enregistrement archéologique des vestiges.

Remarques sur la composition du dossier et sur le cahier des charges

Le dossier est à compléter par les éléments suivants :

- un relevé précis des éléments architecturaux permettant de localiser et de quantifier les désordres qui ont été constatés,
- une description précise des travaux et des techniques de restauration prévues ainsi que les plans permettant de les localiser,
- des coupes supplémentaires, dont des coupes longitudinales permettant d'évaluer l'articulation des volumes (seule une coupe supplémentaire a déjà été fournie).

La Commission prend bonne note des dispositions du cahier des charges précisant que la D.M.S. sera associée à la direction des travaux. Elle insiste pour que la D.M.S. soit prévenue de toute découverte fortuite d'éléments architecturaux, d'anciennes fondations, de niveaux de circulation anciens, d'objets archéologiques... Lors du démontage des sols existants, l'équipe archéologique de la DMS devra être en mesure de relever les anciens sols mis au jour par les travaux. 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).

En outre :

- chaque catégorie de travaux et, au sein de chaque catégorie de travaux, chaque poste, doivent être décrits et repris sous un numéro d'ordre distinct ;
- dans la mesure du possible, le cahier des charges devrait refléter les options de restauration qui ont été retenues pour chaque élément ; différentes méthodes d'intervention ne peuvent donc être décrites, comme c'est actuellement le cas, sans que la méthode retenue ne 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.
 Celles-ci doivent 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 sur le cahier des charges

- 3.11. *réfection des gîtes et gîtes neufs au moyen d'éléments métalliques.*
La Commission prend bonne note du fait que le recours à cette technique ne sera pas probable ;
- 4.9.2 *évidement des joints* :
la description de la mise en œuvre n'est pas reprise dans le dossier. La Commission note que ce point porte uniquement sur des joints pulvérulents dont l'évidement ne pose pas problème ;
- 7.5. *dalles flottantes* :
ce point n'étant pas d'application (voir métré), il sera retiré du cahier des charges.
- 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 ; ils seront complétés par l'architecte.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président