

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

V/réf. : DU :14/pfu/179176-DMS2273-0012/2/2006-392-PU
N/réf. : AVL/ah/SJN-2.31/s411/CDU
Annexe : 1 dossier comprenant 7 doc a4 et 1 doc A3 / complément d.d. 03/03/07

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. Rue de la Charité, 37. Demande de permis unique pour le projet de rénovation des atelier Mommen. Examen du complément d'information.. Avis conforme sur demande de permis unique.

Dossier traité par Mme F. Boelens à la D.M.S. et par M. F. Timmermans à la D.U.

En réponse à votre courrier du 21 février 2007 sous référence, réceptionnée le 26 février, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 25 avril 2007 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis conforme **favorable sous réserve**.

En vertu de l'article 177 § 2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, la C.R.M.S., en sa séance du 7 mars dernier, avait sollicité le demandeur pour qu'il complète certains aspects de son dossier ce à quoi il a répondu par un courrier du 3 avril 2007. Ce courrier reprend les conclusions de la réunion qui s'est tenue le 30 mars dernier, en présence des auteurs de projet, des représentants de la C.R.M.S. et de la Commune. Le complément d'information fournit également des renseignements sur certains aspects techniques du projet et propose d'en adapter d'autres, conformément aux remarques de la C.R.M.S. Quant au dédoublement des fenêtres d'ateliers, ce point est retiré de la demande actuelle.

En conséquence, la Commission approuve la demande moyennant les réserves formulées ci-dessous.

REMARQUES GÉNÉRALES

Le réaménagement des ateliers

Etant donné que les ateliers du bâtiment A ne possèdent pas de pièces annexes, il avait été décidé d'équiper chaque entité de cellules sanitaires préfabriquées de manière à ne pas trop encombrer l'espace. Cette solution est appliquée à tous les ateliers ne disposant pas d'un emplacement approprié pour les installations sanitaires. Pour réduire l'impact des conduites et pour garantir un apport maximal de lumière, les cellules de douche et les toilettes ont été regroupées, là où c'était possible, avec les installations des cuisines. **La Commission confirme son accord sur cette option.**

Les détails des techniques de ventilation et de chauffage ont été fournis, ainsi que ceux liés à l'implantation des blocs sanitaires. Ces renseignements complémentaires ont permis de mieux évaluer l'impact des interventions prévues. La Commission approuve les propositions à condition **d'utiliser les cheminées uniquement pour les conduits de ventilation basse de manière à maintenir la possibilité de raccorder sur les cheminées des éléments de chauffage d'appoint.** La CRMS demande également de **renoncer à l'habillage en gyproc des conduits en inox au niveau des mezzanines. Elle conseille de laisser ces éléments apparents.**

La Commission prend bonne note du fait qu'un plancher de répartition n'est pas indispensable sous les cabines de douche. Elles reposeront sur des pieds vérins de réglage, ce qui permettra de dissimuler les conduites sous le plancher.

En ce qui concerne le traitement des cabines et au vu des compléments d'information qui ont été fournis, **la Commission demande d'habiller les cabines de tôles métalliques et de traiter les portes de la même manière.** Ceci permettra, mieux que le gyproc, de réaliser la trappe d'accès aux raccordements placés à l'arrière des cabines. Vu l'usage des lieux comme atelier, ce revêtement pourra aussi servir de support d'affichage.

Le doublage des châssis

Les ateliers disposent de grandes fenêtres orientées vers le nord, pourvues de châssis en bois avec simple vitrage et petits fers qui sont, en période d'hiver, calfeutrés par les occupants. Pour améliorer le confort en période de froid, la demande initiale proposait un dispositif de doublage des châssis. Ce volet du dossier n'étant pas assez développé, il est retiré du projet actuel et il fera l'objet d'une demande ultérieure tout en tenant compte des remarques de la Commission. En attendant et dans l'état actuel du dossier, **elle émet donc un avis défavorable sur la proposition initiale.**

Isolation des toitures

Les couvertures des toitures et les chevonnages ont été rénovés en 2001. Les versants de toiture n'ayant pas été isolés à cette occasion, les occupants sont intervenus de manière très hétéroclite pour améliorer ce point. Le projet prévoit le démontage de tous les éléments ajoutés et le traitement fongicide et insecticide des structures. Un nouvel isolant avec dispositif pare-vapeur sera posé sur le contre-chevonnage et des tuiles chatières assureront la ventilation. Les rampants seront habillés de plaques de plâtre et d'un plafonnage de parachèvement. **Le dossier a été complété par un plan de détail qui est approuvé par la Commission à condition que l'habillage en gyproc des pentes se fasse uniquement où il est nécessaire.** La Commission demande de ne pas recourir à ce dispositif dans les greniers non occupés tel que celui du bloc D.

Comme demandé, le traitement de la charpente se fera au moyen de **produits sans solvants mais à base d'eau.** Le cahier des charges devra être adapté dans ce sens.

La Commission approuve également la proposition de recouvrir les toitures plates des blocs B, C et G par du **zinc à joints debout** posé sur voligeage ventilé. L'isolation se fera au moyen de laine de roche. (abandon de l'étanchéité bicouche de type bitumineux).

Travaux de finition des espaces intérieurs

Selon les architectes, les travaux de finition se limiteront aux communs. Une étude stratigraphique des communs sera réalisée en cours de chantier. Le type de peinture devra également être déterminé et soumis pour approbation à la DMS.

La Commission approuve cette manière de travailler mais elle demande que, dans la mesure du possible, l'étude stratigraphique préalable soit étendue à la maison patronale. Sans engendrer un surcoût trop conséquent, cette recherche permettra dans un stade ultérieur, une éventuelle mise en couleur des ateliers de la maison à rue.

Les menuiseries intérieures

La Commission rappelle que **les interventions devront scrupuleusement respecter les menuiseries anciennes, et les chambranles en particulier.** La hauteur des mezzanines sera donc modulée de façon à ne jamais entraîner la découpe d'un de ces éléments. Il en est de même pour l'installation des cabines de douche.

Suite à l'examen des détails techniques repris dans les compléments d'information, le placement de portes métalliques aux cabines de douche peut être accepté en continuité avec l'habillage proposé par la CRMS. Les plans et le cahier des charges doivent être adaptés dans ce sens.

La Commission approuve également la pose d'un placage et d'une isolation RF à l'intérieur des portes d'ateliers. Toutefois, cette adaptation n'est nullement renseignée sur les documents graphiques. **Les détails devront donc être soumis pour approbation à la D.M.S.**

REMARQUES PONCTUELLES SUR LES DIFFÉRENTS BÂTIMENTS

Bâtiment B

Le bâtiment est divisé en trois ateliers dont deux sont pourvus d'une mezzanine. L'atelier de gauche est couvert d'une verrière à un seul pan sur ossature métallique, tandis que celui de droite est éclairé par une verrière à deux pans. L'état des lieux précise qu'une nouvelle protection en polycarbonate a été placée au-dessus de la première verrière (cf. volume 3/8 pge 25, 26) et que celle-ci est considérée comme étant en mauvais état dans le chapitre « désordres constatés ». Le dossier ne prévoit pas de la remettre en état (les travaux d'adaptation repris dans la table des matières ne sont en fait pas développés dans le corps du texte). Comme il y a déjà été demandé par la **C.R.M.S., une étude sur la rénovation des deux verrières sera effectuée.**

La Commission demande d'adapter l'habillage du plafond de la partie en surplomb située au rez-de-chaussée. **Elle déconseille l'habillage du plafond par un panneautage de bois et elle suggère d'utiliser des planches de dimensions plus importantes** qui correspondent mieux à la nature du dispositif.

Bâtiment C

L'entrée de l'appartement C.0.1 est actuellement protégée par un sas qu'il était prévu de refaire. Comme il s'agit du seul dispositif de ce genre, résultant vraisemblablement d'une transformation peu heureuse, la C.R.M.S. préconisait de ne pas le remonter. Le projet de réaménagement de cet atelier posait d'ailleurs le problème d'intégration de la cheminée (voir remarques générales ci-dessus). Le projet a été adapté sur ce point et **l'implantation de la mezzanine se fera selon les dispositions actuelles afin de dégager le volume de la cheminée. La Commission approuve cette adaptation**

Bâtiment D

Initialement, chaque niveau de l'ancien atelier de fabrication de couleurs offrait des surfaces entièrement dégagées. Actuellement certains plateaux sont subdivisés en appartements. Seul le troisième étage et l'espace sous combles ont gardé leur caractère entièrement dégagé. Au grenier, de multiples petites cellules sont proposées pour permettre aux artistes d'y stocker leurs œuvres. **La Commission approuve la proposition d'installer des cloisonnements grillagés pour conserver les perspectives sur les grands volumes actuels aux deux derniers étages.**

La Commission prend bonne note du fait que la mezzanine en sifflet de l'appartement D.1.1 sera revue pour dégager le volume de la cheminée. **Les plans adaptés devront être soumis pour approbation à la DMS.**

Au niveau de la façade, on a constaté la disparition assez récente d'une ancienne *lanterne*. Cet élément doit être récupéré ou restitué d'après les documents d'archives (photos anciennes).

Bâtiment E

Occupée par la famille Mommen, la maison à front de rue était la seule partie de l'ensemble dont les salons étaient davantage décorés : plafonds moulurés, manteaux de cheminées en pierre ou en marbre, menuiseries panneautées au niveau des piliers engagés. **La Commission insiste pour que cette décoration fasse l'objet d'une étude stratigraphique à ce stade-ci du projet.** La restauration/restitution des décors pourra être exécutée lors d'une phase de travaux ultérieure. Concrètement, cette étude doit porter sur les ateliers situés aux 1^{er} et 2^e étages, les espaces du rez-de-chaussée, ainsi que sur les cages d'escalier de la maison. On vérifiera également qu'aucun nouvel aménagement ne perturbera la conservation et la mise en valeur des éléments qui présentent un intérêt.

Les auteurs de projet confirment que le resserrage des châssis contre les maçonneries qui n'avait pas été exécuté lors de la 1^e phase d'intervention sera réalisé avec un mortier à la chaux. Le cahier des charges doit être adapté sur ce pont (pas de mousse polyuréthane - cf. p. 60, volume 6/8).

REMARQUES SUR LE CAHIER DES CHARGES

L'avis conforme est conditionné par les adaptations suivantes à effectuer au cahier des charges.

Art. 02.02.01 démolitions, ragréages, p. 12

Il est prévu que l'entrepreneur rebouche toutes les saignées, les encoches, etc. suite aux travaux de démolition. Des matériaux traditionnels seront utilisés à cette fin. Si les joints anciens ont été réalisés avec un mortier à la chaux, ce matériau sera employé.

La Commission prend bonne note qu'aucune cornière métallique ne sera utilisée et que les angles seront réalisés selon une mise en œuvre traditionnelle.

Art. 02.02.01.02 enlèvement des installations sanitaires, p. 13

Art. 02.02.01.03 enlèvement de l'installation de chauffage, p. 13

La possibilité de récupérer certains anciens équipements de valeur (remettre en état et réinstaller certains éviers en faïence, radiateurs en fonte, ...) sera examinée. Un inventaire des éléments à récupérer doit être soumis pour approbation à la DMS.

Art. 02.03.01 bâtiment A : fenêtres de façade arrière

Le poste décrit la fourniture et le placement de 2 linteaux en béton. Or le linteau actuel est en pierre bleue. Les linteaux de remplacement seront exécutés dans le même matériau.

Art. 02.03.02.01 bâtiment B : stabilisation d'une structure colonne – poutre en bois

La C.R.M.S. demande de motiver cette intervention. Ce poste ne sera mis en œuvre qu'après approbation par la DMS d'un rapport de stabilité complémentaire.

Art. 02.03.04 travaux d'adaptation au bâtiment D, p. 18

La pose d'une bavette en derbigum soudée à la corniche est prévue. Ce point n'est pas assez étudié. Les plans définitifs devront être soumis à l'approbation de la DMS.

Art. 02.09.01

Le traitement des structures en bois se fera avec des produits fongicides (et autres) à base d'eau et non à base de solvants.

Art. 02.09.01.02 poutre métal bois (variante)

Des renseignements complémentaires qui sont fournis montrent qu'il s'agit de poutres composées de deux longerons en bois SRN reliés par des barres métalliques. La Commission demande d'établir des plans de détail des mezzanines qui permettent d'évaluer la faisabilité et l'impact des deux variantes.

Art. 02.09.01.04 réparation de planchers au-dessus des caves

Cf. le point ci-dessus relatif à la problématique du traitement des finitions des espaces.

Une peinture traditionnelle doit être proposée plutôt qu'une protection filmogène.

Art. 06.01.01 châssis en afzélia, p. 39

Il s'agit de châssis pour la cage d'escalier du bloc A et de l'annexe arrière du bloc C.

Le remplacement est prévu pour permettre d'enlever les éléments existants en PVC. Des plans de détails à l'échelle 1/1 sont joints au complément d'information. La Commission les approuve mais demande de mettre en œuvre des essences de bois utilisées traditionnellement (sapin / chêne).

Art. 06.01.03 habillage en planchettes

Il s'agit du dessous du débordement de l'étage du bâtiment B. Un plan de détail a été fourni à cet égard (voir la remarque plus haut). La Commission demande de revoir les plans de détails et de mettre en œuvre des planches en longueur au lieu de panneaux.

Art. 07.02.01 cimentage extérieur, p. 48

On mettra en œuvre un mortier à base de chaux. Le cahier des charges doit être adapté à cet égard.

Art. 07.03.01 plafonnage, p. 49

Les arrêts métalliques ne seront pas autorisés. Les angles seront réalisés selon les méthodes traditionnelles. Une certaine imperfection sera donc tolérée.

Art. 07.04.02 traitement des murs contre l'humidité ascensionnelle, p. 52

Le complément d'information renseigne les causes d'humidité et fournit des plans complémentaires. La Commission approuve la proposition de placer un contre-mur ventilé.

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.M.S.
Bureau d'architecture NORD-SUD Sentier du Broek, 120 1082 Bruxelles
Commune de Saint-Josse – Service de l'urbanisme