

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

vos réf. : 13/PFU/170410
nos réf. : GM/BXL-2.177/s405
annexes : 1 dossier + plans + complément de l'auteur de projet du 20/01/07

Bruxelles, le,

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Quai des Usines, 156-158. Familistère Godin.

Réaffectation en logements.

Avis conforme.

Dossier traité par MM François Timmermans et Sven De Bruycker à la D.U. et par Mme Lutgarde Denis à la D.M.S.

En réponse à votre courrier du 16 novembre sous référence, réceptionné le 21 novembre 2006, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 24 janvier 2007, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis **un avis favorable sous réserve**.

Lors de sa séance du 6 décembre 2006, la CRMS estimait qu'elle ne pouvait pas se prononcer sur la demande de permis unique pour la réaffectation du familistère Godin en toute connaissance des causes. Dès lors, elle a demandé à l'auteur de projet de lui fournir un complément d'étude sur certains aspects du dossier en vertu de l'article 177-§2 du Cobat. Suite à cette demande, l'auteur de projet a répondu à la majorité des questions formulées par la CRMS dans son courrier du 15/12/2007. Il s'agit notamment des points suivants :

- La restitution des séquences des baies (alternance des portes et des fenêtres) telles que prévues à l'origine. Dans son complément d'information, l'auteur de projet a fourni les relevés d'une double travée-type comparant la situation d'origine à celle qui existe. En outre, il se déclare d'accord de restituer, dans les mesures du possible, la situation d'origine dans le projet. Dès lors, il propose de modifier son projet de manière à remplacer certaines fenêtres par des portes fixes (voir travée-type projetée). Cette démarche ne nécessite pas de modifications significatives aux plans et permet de mieux restituer l'aspect originel et la cohérence des élévations intérieures. Dès lors, la CRMS souscrit entièrement à cette démarche. **Elle demande toutefois que les élévations complètes des façades intérieures soient adaptées et présentées pour accord préalable à la DMS.**

- A la demande de la CRMS, l'auteur de projet a remis une nouvelle proposition pour le traitement des angles sud et nord des façades qui donnent sur la cour. En effet, la CRMS avait, à plusieurs reprises, demandé la conservation des angles coupés et leur petite zone de recul, car ils constituent une caractéristique importante des façades intérieures. Les plans ont été revus en ce sens et la CRMS peut, dès lors, approuver la nouvelle proposition qui lui a été soumise. **Elle demande toutefois de présenter à la DMS les plans complets, reprenant la nouvelle solution à tous les niveaux, ainsi que les élévations adaptées sur ce point, et ce avant le début des travaux.** .

- Dans sa demande de complément, la CRMS préconisait la réutilisation de châssis d'origine stockés dans le bâtiment pour remplacer certains châssis manquants ou des châssis inappropriés en PVC (rez-de-chaussée et 3^e étage de la façade arrière ?). L'auteur de projet s'est déclaré d'accord avec le principe cette proposition, qu'il appliquera aux endroits où c'est possible. Afin de concrétiser cette opération, **la Commission demande que les châssis à remplacer par des modèles d'origine existants soient clairement localisés sur les élévations des façades. Ces documents, ainsi que les détails techniques (dimensions des châssis à réutiliser, adaptations/réparations éventuelles, etc.), doivent être présentés pour accord à la DMS avant le début du chantier.**

- La création de terrasses en toitures, orientées vers la grande verrière, a été abandonnée à la demande de la CRMS. Afin d'assurer un éclairage de jour suffisant dans les appartements projetés à cet étage, l'auteur de projet propose de remplacer les terrasses par des verrières de type industriel, à placer dans le versant arrière des toitures. Un nouveau plan des combles présentant cette modification a été introduit à la CRMS. La Commission se réjouit de cette démarche. **Elle demande toutefois de soumettre les détails d'exécution des nouvelles verrières pour approbation à la DMS. En outre, elle préconise de réduire au maximum les dimensions des nouveaux vélux aux endroits où ceux-ci sont situés en dessous des verrières et d'éviter au maximum la superposition de ces éléments.**

- La CRMS prend note du fait que les nouveaux escaliers à installer entre le troisième étage et les combles découlent d'une exigence du Service Prévention Incendie et qu'ils ne peuvent pas être supprimés. Dès lors, elle ne s'y oppose pas.

Enfin, la Commission demande d'éclairer et/ou de modifier les points suivants du cahier des charges :

Remarque générale :

La CRMS constate que beaucoup de postes du cahier des charges sont indiqués en quantités présumés. De manière générale, **elle demande de quantifier et de localiser au maximum les interventions et les traitements avant le début du chantier et de soumettre les précisions apportées à l'approbation préalable de la DMS** (p.ex. concernant les briques à remplacer, les zones à rejointoyer). En outre, une série d'analyses et d'études préalables doivent encore être réalisées (p.ex. l'analyse et l'identification des briques et du mortier existants, les études stratigraphiques, etc.). **Les résultats et les conclusions de ces études doivent être présentés pour accord préalable à la DMS.** En outre, des essais préalables des différents traitements et des mises en couleurs, ainsi que les fiches techniques des matériaux et produits à des utiliser sur base de ces études doivent également être soumis à la DMS.

Remarques précises :

- La CRMS s'interroge sur la finition peinte qui est prévue pour les vélux. **Elle préconise l'utilisation du modèle de vélux revêtu de zinc, à placer dans le plan de la toiture.**

- L'utilisation d'une peinture mate synthétique au latex sur les enduits ne semble pas opportun. **La CRMS préconise l'utilisation de peintures minérales dans les constructions traditionnelles.**

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

