

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

V/réf. : 03/PFU/207442 (DU)
PP2268-0009/2008-381PU (DMS)
N/réf. : Gm/BSA2.22/s.450
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Place de l'Eglise 15. Ancienne brasserie de la Couronne. Construction d'un centre culturel et restauration des façades conservées. Demande de permis unique. Avis conforme.
Dossier traité par Mme Fr. Remy (D.U.) et M. P. Piéreuse (D.M.S.).

En réponse à votre lettre du 7 janvier 2009, réceptionnée le 12 janvier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 4 février 2009 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis **un avis conforme favorable sous réserve**.

La demande porte sur un projet de construction d'un centre culturel en conservant les façades de l'ancienne brasserie « la Couronne ». Les vestiges de cette ancienne brasserie sont compris dans le site formé par le noyau villageois de Berchem-Sinte-Agathe, inscrit comme ensemble sur la liste de sauvegarde. Pour mémoire, la CRMS avait, lors de sa séance du 7 août 2002, émis un avis conforme favorable sous réserve sur un projet quasi identique. Le 29 mai 2008, une réunion a eu lieu en présence des auteurs de projet, des représentants du maître de l'ouvrage (la Communauté française), de la Commune, de la CRMS et de la DMS. Lors de cette réunion, les réserves de la CRMS exprimées dans son avis de août 2008 ont été rappelées et précisées avant que la présente demande ne soit finalisée.

De manière générale, **la Commission confirme l'avis favorable émis en août 2002** et marque son accord sur le projet qui fait l'objet de l'actuelle demande de permis unique et qui est quasiment identique à celui qui avait été approuvé en 2002. Elle constate que le présent projet intègre les réponses à une série des réserves formulées à cette occasion, comme demandé lors de la réunion du 29/05/08. Ainsi, certains postes du cahier des charges ont été et le dessin des châssis des grandes doubles portes donnant sur la cour a été amélioré. Toutefois, par rapport au projet examiné en 2002, un nouvel élément est apparu dans le projet. En raison de la forte dégradation des maçonneries existantes des anciennes façades, il ne semble, à l'heure actuelle, plus possible de les conserver/restaures telles quelles. Il s'avère que

ces façades devraient soit être entièrement démontées et reconstruites à l'identique, soit renforcées du côté intérieur pour permettre leur restauration *in situ* (voir p.16-17 de l'étude pathologique jointe au dossier). L'option qui a été retenue et qui figure sur les documents graphiques (plans et élévation) s'inscrit dans cette deuxième approche. Elle consisterait, en effet, à réaliser un voile de béton de minimum 12 cm d'épaisseur contre la face intérieure des maçonneries. L'ensemble des nouvelles constructions sera fondée sur un nouveau radier, y compris les nouveaux voiles porteurs en béton qui viendraient épauler les maçonneries anciennes (cf. note du bureau Van Wetter).

La Commission émet de nettes réserves quant à cette proposition très lourde qui réduirait non seulement les façades existantes à un élément de décor accroché à la nouvelle structure, mais qui altérerait, en outre, de manière irréversible, ces maçonneries par l'ajout d'un système porteur totalement étranger à celui d'origine. ***La CRMS demande, dès lors, de chercher une solution alternative et plus légère, permettant de consolider et de restaurer ces anciennes façades dans un plus grand respect du système constructif et des matériaux d'origine.*** A cette fin, elle propose d'explorer les pistes suivantes: soit dédoubler les maçonneries au moyen d'une structure porteuse offrant des appuis ponctuels pour maintenir les murs, soit renforcer les anciennes maçonneries en les épaississant du côté intérieur avec une maçonnerie présentant des caractéristiques similaires à celle qui existe. ***Une nouvelle proposition, tenant compte de ces recommandations, sera soumise à l'approbation préalable de la DMS.***

La possibilité d'isoler les anciennes façades a également été évoquée dans la présente demande. Cette problématique s'inscrit dans le contexte de la nouvelle ordonnance relative à la performance énergétique des bâtiments, qui est d'application en Région bruxelloise depuis le mois de juillet 2008. Considérant que le placement d'un isolant extérieur ne peut pas être envisagé en raison de la protection des façades et que, par ailleurs, une isolation intérieure risque d'entraîner une dégradation accélérée des maçonneries anciennes (qui seraient plus sensibles aux pics de températures), la proposition d'isoler les façades, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, a dû être abandonnée. ***Il appartient, dès lors, au Fonctionnaire délégué de prendre les dispositions nécessaires pour permettre de déroger sur ce point aux prescriptions de l'Ordonnance sur la PEB et d'en informer les responsables de Bruxelles-Environnement.***

La CRMS formule, en outre, des réserves sur les travaux suivants qui sont prévus dans le cahier des charges:

-un essai de nettoyage des anciennes maçonneries a été réalisé (sablage). ***La CRMS demande de présenter les résultats de cet essai pour approbation à la DMS. Si les résultats ne sont pas satisfaisants, un procédé de nettoyage alternatif, plus léger, sera soumis pour approbation à la DMS, sur base d'un nouvel essai.***

- ***un échantillon du nouvel enduit mince (badigeon ?) à appliquer sur les façades conservées doit être soumis à l'approbation préalable de la DMS, ainsi que la fiche technique renseignant la composition exacte de cet enduit.***

- ***le mortier à utiliser pour la restauration des maçonneries doit être similaire au mortier d'origine et compatible avec celui-ci. Une analyse du mortier existant a-t-elle été effectuée ? En tout état de cause, la composition du mortier devra être soumise pour approbation préalable à la DMS.***

- ***les pignons de façades doivent être recouverts soit d'une tuile placée à ras de la façade et raccordée à celle-ci au moyen d'un mortier, soit être terminés par une planche de rive peinte***

dans la teinte de la façade. Si cette dernière situation est conforme à la situation d'origine, elle devra être privilégiée.

Enfin, et bien qu'elle ait déjà approuvé en 2002 le dessin de la façade située du côté du Bois de Wilder, la CRMS estime que son expression pourrait être améliorée. Elle encourage, dès lors, l'auteur de projet à poursuivre la réflexion sur la composition de cette façade et de soumettre une nouvelle proposition à la DMS. Cette réflexion pourrait être menée parallèlement à celle liée au renforcement des façades (cf. supra) et être soumise à la DMS en même temps que les plans modificatifs qui devront être présentés sur ce point.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST
Président f.f.

c.c. à : AATL – DMS (Ph. Piéreuse)