

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur Fr. TIMMERMANS, 1^e Attaché
Fonctionnaire délégué
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : Réf. DU : 14/pfu/494338
Réf. DMS : 2273-0012/12/2013-153 Pu

Bruxelles, le

N/réf. : Réf. CRMS :GM/SJN2.31/.s.552
Annexes : 1 dossier

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. Rue de la Charité 37. Anciens ateliers Mommen. Divers travaux comprenant l'assainissement de plusieurs structures (pignon du bloc A ; certains murs des blocs A, B, C et D ; dalle sous abri du bloc D ; chèneau de la verrière du bloc C) ; l'amélioration des performances énergétique de l'ensemble des châssis ; la lutte contre les pigeons ; la restauration d'une porte d'entrée (bloc B) ; l'éclairage de la venelle (ex impasse de la Palette) ; le changement d'affectation d'un espace (bloc E).
Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS.
(Dossier traité par Fr. Boelens pour la DMS et F. Stévenne pour la DU)

En réponse à votre lettre du 17/03/2014 sous référence, reçue le 19/03/2014, nous vous communiquons ***l'avis favorable sous réserves*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 2 avril 2014, concernant l'objet susmentionné, selon les dispositions de l'article 177 § 2 du CoBAT.

L'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 septembre 1992 classe comme monument les anciens établissements Mommen sis rue de la Charité 37 à Saint-Josse-ten-Noode. Est protégé l'ensemble des bâtiments (intérieurs et extérieurs) en ce compris le jardin et la venelle (à l'exclusion du mur la bordant).

Résumé de l'avis de la CRMS

La CRMS émet un avis conforme favorable sur la demande, sous les réserves suivantes :

- soumettre les détails des raccords de l'isolation du pignon et du bardage à l'approbation préalable de la DMS ;
- adapter certains détails des nouveaux « volets » intérieurs prévus dans les blocs A, B, C et D (voir remarques ci-dessous). En l'absence de mesures précises relatives à l'amélioration du confort suite à la pose des « volets », la CRMS ne souscrit pas aux autres mesures déjà annoncées pour augmenter la performance énergétique (à savoir le remplacement des vitrages des châssis d'origine ou le remplacement de ces châssis) ;
- présenter les détails de l'insertion d'un vitrage plus performant dans les châssis des blocs E, F et G ainsi qu'un calcul des valeurs U des murs de façade et des châssis améliorés (s'assurer que les châssis ne soient pas plus performants que les murs) ;
- modifier et ou présenter certains détails de restauration selon les recommandations reprises dans le corps du présent avis (cf. infra)

Motivation de l'avis de la CRMS

Pour rappel, les bâtiments en question formaient un complexe comprenant magasin, habitations, ateliers à caractère industriel et ateliers pour artistes, érigé en phases successives à partir de 1874 à la demande de F. Mommen, artisan ébéniste spécialisé dans la confection et la vente de matériaux pour artistes. Ils sont actuellement réaffectés à des ateliers d'artistes.

Après plusieurs phases de restauration importantes (remise en état de l'enveloppe extérieure des bâtiments opérée dans le courant des années 2000 ; restauration / rénovation des intérieurs entreprise en 2009-2010 ; réaménagement du site en 2011), la présente demande porte sur différentes interventions visant à remédier à des problèmes apparus depuis le dernier chantier (principalement au niveau de l'étanchéité à l'eau de certaines structures) ou à améliorer les performances énergétiques des châssis. Elles comprennent aussi la lutte contre les pigeons ; la restauration d'une porte d'entrée du bloc B ; l'éclairage de la venelle et le changement d'affectation d'un espace au rez-de-chaussée du bloc E.

Ce dossier a fait l'objet d'une concertation exemplaire entre le propriétaire, la Régie communale autonome de Saint-Josse-ten-Noode, l'auteur de projet, l'atelier Nord-Sud, la Direction des Monuments et des Sites et la CRMS : en témoignent les visites sur place organisées par la Régie communale pour faire état des problèmes et pour présenter les propositions d'intervention de son architecte ; la réalisation d'une première phase de tests (changement de verres d'un grand châssis d'un atelier) étudié par l'Institut royal du Patrimoine artistique ; la demande d'avis préalable introduite (émis en séance du 26 juin 2013) ; la discussion menée sur certaines remarques prononcées à cette occasion (demande de la CRMS de réaliser un prototype de volet devant un grand châssis d'un des ateliers) ; la réalisation et la mise en place d'un prototype de volet coulissant devant le grand châssis de deux ateliers ; le suivi du climat intérieur des deux ateliers témoins par l'IRPA.

La CRMS émet un favorable sous réserves sur la demande s'agissant principalement d'améliorer l'état existant de certaines structures plus fragiles à l'eau et le confort thermique des locataires. Les réserves émises par la CRMS portent sur les points suivants :

En reprenant point par point les interventions proposées, les réserves de la CRMS sont les suivantes.

1. point 03.01.01

Protection du mur pignon (orienté au sud-ouest) du bloc A.
(construit en 1894 par H. Van Massenhove comme ateliers pour artistes)

Au cahier des charges, le poste 05.01.03, bardage en ardoise pignon bloc A, p. 61, comprend le placement d'un isolant de 12 cm. Il ne s'agit pas d'un isolant mince qui permettrait d'éviter des raccords difficiles avec la toiture existante.

La CRMS approuve le principe de l'intervention. Si elle estime que le traitement du mur pignon du bloc pourrait éventuellement mieux s'intégrer à la typologie des matériaux déjà employés dans ce site protégé (par exemple en utilisant du zinc) elle ne fait cependant pas l'impasse sur la proposition actuelle. Les raccords entre la surépaisseur du bardage et la toiture doivent encore être précisés. La Commission recommande, dans ce cadre, de placer l'isolation dans l'épaisseur du lattage.

Les détails seront soumis à l'approbation de la DMS, préalablement à la mise en œuvre. La réparation du chéneau arrière (défaillant selon les constatations de l'architecte) devra également être prévue.

2. point 03.02.01

Protection contre l'humidité du mur enterré côté venelle du bloc D.
(construit en 1874 par E. Hendrickx, ancien élève de Viollet-le-Duc à Paris, comme ateliers pour la fabrication des couleurs en même temps que la maison à rue)

On prévoit des injections pour réaliser des « barrières horizontales » empêchant l'eau de remonter plus haut dans le mur. En outre, le mur côté extérieur sera protégé par un nouveau cuvelage et un nouveau système de drainage.

La CRMS approuve cette intervention mais **demande de compléter l'installation de drainage en prévoyant deux chambres de visite en amont et en aval du drain pour faciliter son entretien et en mettant en place un siphon avant le raccordement aux égouts.**

3. point 03.05.01

Protection contre les intempéries de la dalle de sol sous abri du bloc D.

Il s'agit d'une cour abritée par un grand porche très soigné, ouvrant sur plusieurs entrées d'ateliers. Dans son avis préalable émis en juin 2013, tout en validant les interventions, la CRMS avait suggéré de plutôt utiliser, au lieu d'un béton lissé, des briques (de préférence, légèrement différentes de celles de la venelle) car ce revêtement se rapprocherait davantage de la typologie traditionnelle des revêtements de tels espaces.

Cette proposition a été examinée mais il s'est avéré qu'il n'y avait pas l'épaisseur suffisante pour mettre en place un revêtement en briques (le niveau du sol est, en effet, fixé par celui de la venelle et de la double porte donnant sur l'atelier D.0.3). En conséquence, il propose l'utilisation d'un carrelage en grès cérame imitation pierre bleue (d'après la photo).

La CRMS estime que l'emploi d'un matériau simili et différent de celui de la couverture de la venelle ne contribue pas à améliorer le rapport entre celle-ci, la venelle et les bâtiments. **Compte tenu des nouvelles informations fournies dans la présente demande, elle ne s'oppose plus à la mise en œuvre d'un revêtement en béton lissé (cf. première proposition).**

4. point 03.06

Performances énergétiques des façades donnant sur la venelle des blocs A, B, C et D.

Pour mémoire, après une première tentative de protection d'un grand châssis (cadre en bois soutenant un polycarbonate transparent) dans un local de transition qui n'a jamais été utilisée par les locataires, une autre expérience pilote au niveau du bloc C avait été menée (remplacement des vitrages par des produits performants de la société Van Ruysdael, référence : VR 22.09 ; coefficient $U = 3,3 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$; épaisseur = 7,5 mm) et étudiée par l'IRPA. En conclusion de ses calculs, l'Institut notait que les nouveaux verres permettaient une diminution de la consommation de gaz de l'ordre de 10 % seulement. Par ailleurs, la rentabilité de l'investissement semblait très faible : le coût du changement de verre est chiffré à environ 4.500,00 euros par appartement selon l'estimatif de l'architecte (poste 08.01.03). Si on considère que le coût du changement de verre s'élève à environ 4.500,00 euros par appartement ; que le gaz destiné à la consommation d'énergie (chauffage mais aussi cuisinière et eau sanitaire) coûte environs 900,00 € / an et que le placement de verres performants permet d'économiser 10 % de cette facture, il faudra attendre 50 ans pour que cet investissement soit rentabilisé.

Au vu des résultats de cette expérience, la Régie communale et son architecte ont souhaité développer d'autres solutions qui ont été discutées avec la CRMS et la DMS lors de la réunion du 9 septembre 2013.

Le dossier soumis à la CRMS reflète les propositions exprimées à cette occasion. Afin d'améliorer la performance des châssis, trois degrés d'intervention sont proposés, à savoir :

En premier lieu, la mise en place de volets intérieurs vitrés, sorte de contre-châssis : deux prototypes ont été installés en décembre 2013, précisément dans les deux ateliers qui avaient déjà été mesurés par l'IRPA (l'un où le simple vitrage a été conservé ; le second où un verre performant avait été placé). Afin de pouvoir évaluer objectivement leur apport, l'étude de l'IRPA sera poursuivie.

Une visite *in situ* a été organisée le 31 mars 2014 par la Régie communale pour permettre à la CRMS et à la DMS de visualiser l'impact de ce nouvel équipement. Il s'agit d'un châssis composé de trois parties coulissantes et réalisé en profilés d'acier minces avec du verre feuilleté 4.4.2. **La CRMS approuve ce dispositif qu'elle juge respectueux du caractère de l'architecture industrielle des ateliers en**

question (blocs A, B, C et D). Il lui apparaît que l'installation dans les autres ateliers pourrait être améliorée en adoptant les remarques suivantes :

- dans la mesure du possible et en fonction de la morphologie de chaque atelier, prévoir de faire coulisser le volet du côté de la partie ouvrante du châssis d'origine afin de ne pas devoir le rétracter entièrement pour ouvrir la fenêtre ;
- adapter les détails des volets à la typologie des différentes baies : par exemple, les châssis du bloc C sont structurés avec six divisions verticales et cinq horizontales tandis que ceux du bloc D possèdent sept divisions verticales et cinq horizontales ; les baies du dernier étage du bloc B sont légèrement cintrées ; Des détails à grande échelle pour chaque type de baie devront être soumis à l'approbation préalable de la DMS ;
- supprimer la traverse supérieure du volet pour alléger sa perception par rapport au châssis original ;
- dans la mesure du possible et en fonction de la morphologie de chaque atelier (éventuelle présence d'un linteau plus ou moins important), fixer le rail du volet le plus haut possible afin de limiter les déperditions de ce côté ;
- prévoir un rail supplémentaire destiné aux rideaux (utiles pour occulter l'espace) que les locataires pourraient désirer d'accrocher afin d'éviter toute intervention ultérieure non maîtrisée ;
- peindre éventuellement le cadre en bois du volet en blanc afin de mieux l'intégrer aux murs.

Si l'emploi du volet seul ne permet pas des économies d'énergie substantielles telles que mesurées par l'IRPA, le dossier mentionne qu'il pourrait, dans un second et troisième temps, être proposé de remplacer les verres actuels des châssis existants par de nouveaux vitrages performants (tels ceux placés lors de la précédente étude) ou même de remplacer les châssis dans leur ensemble. Une amélioration sensible ayant été constaté par le locataire concerné par le test, **la CRMS n'approuve pas ces propositions en absence de mesures précises.**

Le remplacement des vitrages des autres blocs (E, F et G) - qui ressortent d'un habitat de typologie traditionnelle avec des baies de dimensions courantes - par des verres performants minces est également prévu. **La CRMS approuve le principe de cette intervention.** Elle demande toutefois :

- de contrôler le coefficient U des murs par rapport à celui des châssis munis de nouveaux verres performants afin de s'assurer que la condensation ne se formera pas sur les parois maçonnées. Ces calculs seront livrés à l'approbation préalable de la DMS ;
- de soumettre à l'approbation préalable de la DMS les détails de chaque type de profil des châssis pour vérifier si ces nouveaux verres plus épais que le simple vitrage actuellement en place peuvent être insérés dans les châssis existants.

5. point 03.07.01

remplacement du bac en zinc au-dessus de la verrière en toiture du bloc C

L'ouvrage en question souffre actuellement d'une contre-pente. L'auteur de projet prévoit de le refaire dans les règles de l'art. **La CRMS approuve cette proposition.** Si la réparation de la contre-pente nécessite une mise à niveau de la structure de soutien en bois, **elle recommande d'utiliser des sifflets en bois et non de raboter les voliges.**

6. point 03.09

restauration de la porte d'entrée du bloc B

La CRMS approuve de cette intervention. Elle demande cependant que les parties à restaurer fassent l'objet de détails à faire approuver préalablement à par la DMS. La fiche technique des accessoires (clenches, loquets, ...) sera aussi fournie.

Veuillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de notre considération très distinguée.

A. VAN LOO
Secrétaire

M. -L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Fr. Boelens + par mail à Th. Wauters, M. Vanhaelen, J.-Fr. Loxhay, Fr. Boelens, L. Leirens, N;
De Saeger
- A.A.T.L. – D.U. : F. Stévenne