

Cm Architectes Associés  
Rue Henri Van Zuylen, 59  
1180 BRUXELLES

V/réf. : votre demande d.d.10/03/04  
N/réf. : avl/ah/FRT-2.38/s350-2  
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur,

**Objet :** FOREST. Rue Marconi, 167. Réaménagement du site du château d'eau et réaffectation de celui-ci en logements et bureaux. Avis conforme sur la demande de permis unique. Dossier traité par Mme V. Henri à la D.U. et par M. A. Thomas à la D.M.S.

Vous avez introduit, auprès de la Direction des Monuments et des Sites du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, une demande d'exécuter des travaux à un bien classé.

Dans ce cadre, la Direction des Monuments et des Sites a invité la Commission Royale des Monuments et des Sites à prononcé un avis conforme sur le dossier que vous lui aviez soumis. Le point ayant été discuté en sa séance du 30 juin dernier, la Commission n'a pu se prononcer définitivement dans l'état actuel du dossier.

En application de l'article 177 § 2 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, la CRMS attend un **complément d'information** sur certains aspects du dossier afin de pouvoir émettre son avis conforme en pleine connaissance de cause. Ce complément d'information devra être présenté à l'Assemblée de la CRMS au plus tard en sa séance du 8 septembre prochain. Dans ce cadre et afin de pouvoir procéder à l'étude préalable de ces nouveaux éléments du dossier, la Commission demande qu'il lui soit communiqué avant le 13 août. En l'absence des compléments d'information demandés dans les délais impartis, l'avis de la Commission sera déclaré défavorable.

En sa séance du 22/01/03 et à la demande de la D.M.S., la Commission avait émis un avis de principe sur un avant-projet de réaffectation du site en question, suivi d'une rencontre avec les auteurs de projet en date du 09/12/03.

Avis conforme sur le projet de transformation du château d'eau

L'ouvrage d'art sera réaffecté en bureaux ainsi qu'en logements situés dans la cuve dont les parois aveugles actuelles sont constituées de voiles de béton. Ceux-ci seraient remplacés par un mur rideau composé de panneaux vitrés dont environ un quart seraient oscillo-battants (double vitrage / verre feuilleté). Sur la moitié du pourtour est/ouest, le mur rideau serait doublé d'un pare-soleil en tôle d'acier Corten perforé (40% de perforation).

La Commission ne s'oppose pas au principe de transformation de la cuve. Elle estime toutefois que la proposition actuelle n'est pas aboutie sur le plan de la faisabilité technique et que la demande ne peut pas faire l'objet d'un avis conforme favorable dans son état actuel.

### *Le percement de la cuve*

Le château d'eau de la rue Marconi a été construit en 1904. La Commission demande de compléter le dossier par une analyse technique plus poussée des dalles-poutres et de la possibilité de leur désolidarisation.

Selon le point 3.1.5.1. du cahier des charges, la démolition des voiles serait réalisée par sciage, tout en conservant les 8 raidisseurs verticaux et les poutres périphériques, y compris les corniches supérieure et inférieure. La Commission reste dubitative quant à la faisabilité de ces travaux vu que les dalles, les colonnes et les poutres du système constituent une structure solidaire.

Selon le cahier des charges, le mode d'exécution des démolitions serait entièrement laissé au choix de l'entrepreneur (page 21/62). Bien que l'entreprise puisse intervenir sur les techniques proposées, la Commission estime que les options de base et le choix définitif des techniques d'intervention incombent à l'architecte. La Commission lui demande donc de mener une réflexion sur le scénario des travaux préalablement à l'approbation du dossier. Elle lui demande de compléter le cahier des charges dans ce sens tout en tenant compte des points et questions suivants :

- la structure ne peut être mise en vibration par des marteaux pneumatiques; l'utilisation de la disqureuse doit être imposée;
- les travaux proposés supposent une connaissance exacte de l'épaisseur des voiles en béton sur toute la hauteur de la cuve; ces données manquent dans le dossier : elles doivent être complétées.
- quelle seraient les dimensions des pièces à découper et dans quel ordre serait-elles découpées et évacuées ?
- comment est envisagée l'organisation du chantier (échafaudages, emplacement des engins, type de grue, ...)?

A défaut d'une description précise du chantier et de garanties sur la bonne fin des travaux qui devraient être apportées avant le 15 août 2004, la C.R.M.S. demande d'opter pour une solution minimaliste. Elle conseille de conserver les parois existantes et de les pourvoir de baies plus ou moins larges. En vue de son isolation, l'extérieur de la cuve pourra être habillé tout en respectant les caractéristiques de la construction existante (unité d'aspect).

### *Le choix des matériaux dans le cadre des nouvelles interventions*

Le projet fait appel à la mise en œuvre généralisée du métal Corten ou d'éléments métalliques de la même couleur. La Commission demande que la nouvelle expression architecturale s'inscrive davantage dans les caractéristiques de l'ouvrage d'art existant. Elle ne peut d'ailleurs pas souscrire à la mise en œuvre de matériaux dont le vieillissement aurait un impact négatif sur la conservation du monument protégé (écoulement et traces de rouille sur le béton). Elle conseille donc l'application d'éléments métalliques se référant à la teinte du béton (par exemple, aluminium naturel).

### *Le traitement des bétons*

La construction en béton semble dans un bon état général. Les propositions de traitement devraient pourtant se fonder sur un diagnostic plus précis. La Commission demande de poursuivre les recherches à cet égard.

Le cahier des charges propose d'arrêter la carbonatation du béton par la pose d'un micro-mortier. Cette option limite toutefois les réparations ponctuelles apparentes et pose un problème d'adhérence (au niveau du béton brut). Pour ces raisons il serait préférable d'envisager aussi un autre procédé : la récalcinisation cathodique permettant de conserver l'aspect 'patiné' du béton.

Afin de ne pas créer de désordres supplémentaires, tout décapage des bétons fissurés et/ou non adhérents se fera manuellement à l'aide d'un marteau et d'un burin et non à l'aide d'un marteau pneumatique haute fréquence.

Le cas échéant, les produits de finition / protection devant être appliqués sur le béton devront être agréés par le CSTC. Des essais préalables devront être approuvés par la Direction des Monuments et des Sites en vue de maîtriser les conséquences esthétiques sur l'aspect final.

### *Les fondations*

Dans son avis précédent, la Commission demandait des renseignements précis sur le système de fondation du château d'eau. Selon la note préliminaire, il serait fondé sur un radier situé à 1,70m de profondeur. Malheureusement, le résultat des sondages n'est pas joint à la demande. Le dossier ne permet donc pas d'évaluer les aspects de stabilité du projet. En l'attente de données plus précises, la Commission demande de réduire l'impact des constructions souterraines et de les éloigner des fondations du château d'eau pour ne pas entraver la stabilité de celui-ci. Ceci suppose la suppression des emplacements de parking n<sup>os</sup> 1 et 7 et la réorganisation de l'accès à l'ascenseur depuis l'étage -1. La Commission demande par ailleurs de revoir le dispositif situé dans le prolongement de la rampe de parking, figurant sur le plan 101, afin de contribuer à la mise en valeur du monument protégé.

### *Avis conforme sur l'adjonction de bureaux à la partie basse du château d'eau*

La superficie au sol des bureaux situés en fond de parcelle a été réduite par rapport à l'avant projet. Selon les plans, quatre faces de l'octogone resteraient dégagées. La Commission approuve cette option sous réserve d'améliorer la lisibilité de la structure en béton. L'articulation du soubassement existant et de la façade vitrée des bureaux devra se mettre à l'arrière de la colonne en béton et non à l'avant tel qu'indiqué sur les plans. En conséquence, il faudra légèrement reculer la façade vitrée vers l'arrière et l'implanter légèrement en oblique (limite à tracer depuis l'axe de l'octogone).

### *Avis conforme sur l'adjonction au château d'eau d'un ascenseur*

La Commission souscrit au projet d'ascenseur sous réserve de revoir le choix des matériaux et d'abandonner l'application de l'acier Corten ou de matériaux d'un aspect similaire.

### *Remarques techniques sur le cahier des charges relatif aux travaux de restauration*

#### *Balustrades en béton*

Le démontage des balustrades risque d'entraîner des détériorations aux éléments existants. En conséquence, la Commission demande de prévoir la restauration in situ des éléments qui subsistent et de réduire le remplacement au strict maximum.

#### *Maçonnerie de briques*

Les éléments d'origines devant être récupérés et réutilisés, le démontage des maçonneries devra s'effectuer avec le plus grand soin en raison du fait que les briques d'origine ne sont plus produites actuellement. Les briques seront, après démontage, délicatement nettoyées de leur surplus de mortier et stockées temporairement dans un endroit approprié à leur conservation.

Concernant le rejointoiement, ne doivent être évidés que les joints n'ayant plus d'adhérence et ce sur une profondeur maximum de 20 mm. Le mortier choisi devra être à la chaux aérienne et devra être de teinte identique à l'origine afin de préserver l'homogénéité des façades.

#### *Dallages*

En l'absence d'un diagnostic sur leur état de conservation, l'évacuation des revêtements de sol existants de la terrasse ne peut être acceptée dans l'état actuel du dossier. La Commission demande d'examiner si l'on ne peut pas récupérer les pierres actuelles ? Pour rappel : ces matériaux peuvent avoir une durée de vie exceptionnelle et sont de qualité supérieure à ce qui existe actuellement sur le marché. Ce revêtement devrait donc plutôt faire l'objet d'une restauration que d'un remplacement automatique.

En cas de démontage, les éléments seront délicatement nettoyés et stockés temporairement dans un endroit approprié à leur conservation avant leur réemploi. L'apport de nouvelles dalles ne sera accepté qu'en remplacement de celles étant endommagées et sur accord de la D.M.S.

Le cahier des charges ne contient pas de clause concernant la restitution et la restauration du revêtement de sol. Cependant, les carreaux noir et blanc sont encore visibles au pied de la porte d'entrée principale. La Commission demande de conserver au maximum le dallage d'origine.

#### *Pierre de taille – pierre bleue massive*

Le remplacement des pierres ne doit s'effectuer qu'en dernier recours pour les pierres trop altérées et sur accord de la D.M.S. Dans ce cas, les pierres de remplacement devront provenir de la même carrière que celles d'origine. Une analyse des pierres doit donc être prévue pour déterminer avec exactitude leur provenance.

On optera principalement pour la réparation et la restauration des pierres bleues. En cas de remplacement, la finition des pierres devra être identique à celle d'origine (probablement striée). La finition de la taille sera exactement la même que la pierre environnante. La taille devra être réalisée manuellement (pierres taillées et non sciées).

Les techniques de restauration seront prioritairement réalisées par injection dans les fissures. Si cette technique n'est pas suffisante, l'on pourrait opter pour un brochage à l'aide de tiges filetées.

#### *Menuiseries extérieures et les ferronneries*

La Commission se réjouit des options de conservation et de restauration des menuiseries extérieures existantes. Elle demande de soumettre les relevés ainsi que les plans d'exécution à l'approbation de la D.M.S. préalablement aux travaux. Les options de restauration seront fondées sur un inventaire des éléments à conserver, à restaurer ou à remplacer.

La Commission demande également de préciser la finition d'origine des menuiseries extérieures. Le choix des peintures et des teintes ainsi que du type de finition des ferronneries devra se fonder sur des sondages. Il devra également être approuvé par la D.M.S. préalablement aux travaux.

Concernant les ferronneries, une attention particulière devra être apportée au modèle et surtout à la méthode d'assemblage au bâti. Le boulonnage apparent doit être évité.

#### *Ravalement de façade*

L'échafaudage devra être posé sur pied afin de ne pas solliciter la structure. Le nettoyage de la façade devra se faire par hydrogrésage à basse pression.

#### *Installation de chauffage*

N'y a-t'il pas une erreur sur le plan concernant l'emplacement de la bande creuse circulant au droit du mur rideau ? Celle-ci heurterait les pieds de colonnes.

#### *Avis indicatif sur le nouvel immeuble de logements*

L'immeuble projeté à front de rue est divisé en deux corps de bâtiment, de manière à libérer un passage et une vue depuis l'espace public vers le château d'eau. Par rapport au projet initial, les hauteurs des façades ont été ajustées par rapport aux constructions mitoyennes, tout surhaussant le bâtiment de droite d'un étage en retrait. Dans la mesure où cette nouvelle option n'entrave pas les perspectives sur le château d'eau, la Commission souscrit au gabarit des nouvelles constructions.

Elle ne se prononce pas sur l'expression architecturale des façades à rue mais elle insiste très fort pour que les façades des rez-de-chaussée soient traitées de manière moins confidentielle. Les bureaux situés à ce niveau gagneraient d'ailleurs à être mieux éclairés vu la profondeur du bâtiment et l'implantation des noyaux de circulation verticale.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président