MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur A. GOFFART
Directeur de la Direction de l'Urbanisme – A.A.T.L. – D.U.
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 – BRUXELLES

V/réf. : votre demande de permis unique
N/réf. : AVL/CC/BSA-2.3/s. 372
Annexes :

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Cité Moderne. Rénovation – restauration de l'immeuble de la rue du Grand-Air. Analyse des compléments d'information.
Demande de permis unique
(Dossier traité par : Christian HONORE)

En réponse à votre courrier du 17/04/2005, sous référence, réceptionné le 25/04/05 et après réception du complément d'information demandé par la CRMS aux auteurs de projet en sa séance du 18/05/2005, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 06/07/2005 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis conforme favorable sous réserve.

Le complément d'information demandé portait sur deux points :
- la justification des avantages de l'isolation intérieure de l'immeuble
- la justification et le détail des modifications effectuées aux façades existantes, en ce compris la fourniture de 5 jeux de plans (situation projetée par V. Bourgeois, situation construite par lui, situation existante, situation de référence et situation projetée).

Une réunion avec les différentes parties intéressées a ensuite eu lieu le mercredi 15 juin à la CRMS, pour examiner les réponses que La Cité Moderne comptait apporter à ces demandes. Au cours de cette réunion, il a été décidé de commun accord que le projet d'isolation intérieure était abandonné et que le volet du dossier concernant la restauration des enduits serait retiré en attendant d'élaborer un cahier des charges de restauration précis, se fondant sur une analyse des matériaux en place et de leurs caractéristiques spécifiques. Il a été proposé que la CRMS établisse la table des matières des sondages et tests à réaliser (et non le cahier des charges de restauration comme affirmé dans la « note préliminaire aux options de restauration proposées » !), ainsi que la liste des questions auxquelles les analyses devront répondre. Ce document est en cours d'élaboration à la CRMS et sera rapidement communiqué au demandeur. Sur base des déductions que l'auteur de projet tirera des nouvelles données, il établira le cahier des charges relatif à la restauration des façades.
Les tests et sondages seront effectués à l'aide d'une nacelle. Ils ne sont donc pas tributaires de la pose des échafaudages et du début du chantier. La CRMS recommande qu'ils soient effectués le plus rapidement possible, sous la surveillance de la DMS, l'objectif étant d'aboutir à un projet de restauration des façades durant la première moitié du chantier portant sur les transformations intérieures.

- Les propositions, relatives à l'isolation et à la restauration des enduits, contenues dans la demande de permis unique n'étant plus d'actualité (point 1.1.1. et point 1.2.1.), la CRMS ne peut rendre un avis conforme favorable sur cet aspect.

- En ce qui concerne la transformations apportées aux façades et toitures, complément d'information a incontestablement été apporté par rapport au dossier introduit. Il faut cependant observer que les 5 jeux de plans n'ont pas été fournis comme demandé, qu'aucun n'est au complet et qu'ils ne permettent toujours pas de justifier certaines options de restauration déterminantes (remplacement systématique des châssis anciens, seuils en briques, etc.). Or, ces options sont parfois contradictoires avec la « note préliminaire aux options de restauration proposées » jointe aux compléments d'information. La lacune la plus importante concerne précisément les documents relatifs à la demande de permis unique (annexes 3 et 4), dont le volet « restauration » est toujours fourni sous forme de plans, coupes et élévations sommaires, ne correspondant ni aux élévations du projet Blondel (permis d'urbanisme), ni aux documents intitulés « situation as build, selon les plans de Bourgeois ». Ce dernier jeu de plans, tel qu'il semble avoir été conçu, constitue probablement le document de référence, et non le projet puisqu'il indique par exemple des portes-fenêtres ouvrantes (comme dans la situation construite par Bourgeois) là où le projet Blondel indique des allèges pleines ou, du moins des parois fixes (car des salles de bains donnent sur certains balcons et jardinets). Il ne comporte du reste aucune coupe et aucun détail montrant ces éléments. Il n'est pas fondé sur des pièces justificatives probantes (analyse systématique de l'iconographie ancienne et des archives, sondages matériels, etc.). Il comporte également des inexactitudes importantes (absence des auvents au-dessus des balcons de la façade Bon Accueil).

Bien que les documents introduits soient contradictoire à bien des égards, que le dossier demeure extrêmement lacunaire en dépit du complément d'information, et que le projet de restauration ne soit acceptable ni sur le plan scientifique, ni sur le plan technique, la CRMS a tenté de rendre un avis qui permette éventuellement la poursuite du processus - sans toutefois hypothéquer le patrimoine. Son attitude est dictée par l'urgence et par des considérations sociales auxquelles elle est particulièrement sensible. Ce parti s'explique également par le fait que la Commission a épuisé tous les moyens qui étaient en sa possession pour améliorer le dossier. Elle souligne cependant que le dossier n'est aucunement prêt pour exécution et qu'il reste beaucoup de questions à régler avant de pouvoir proposer des solutions pertinentes et ensuite les mettre en œuvre de manière adéquate. Elle souhaite attirer l'attention de l'administration régionale mais aussi celle du demandeur sur le fait que les réserves et conditions qu'elle émet sont difficiles à intégrer dans le processus des marchés publics. La finalisation du projet ainsi que le suivi du chantier exigeront de la part de la Cité Moderne et, surtout, de la part de la Direction des Monuments et des Sites, un effort tout à fait exceptionnel, nécessitant des mesures appropriées en matière de disponibilité du personnel spécialisé.

Moyennant ces considérations et ces mises en gardes, la Commission émet un avis conforme favorable sur le projet sous de très importantes réserves (voir ci-dessous). Elle précise qu'en aucun cas, l'avis rendu sur ce dossier particulier ne pourra constituer jurisprudence pour des cas ultérieurs.

Avis conforme de la CRMS sur les transformations proposées aux façades et toitures.

1. FACADES

1.1.2. et 1.2.2. menuiseries extérieures.

Les dégradations constatées sont minimes et peu décrites. Il est question du pourrissement des allèges alors qu'il s'agit vraisemblablement des seuils (!). Ces constatations ne suffisent en aucune manière à justifier le remplacement de la totalité des châssis de fenêtre d'origine (sauf les vitrines) et de ceux qui ont été déjà remplacés une fois dans le passé (dits « d'époque ultérieure »), comme le tableau récapitulatif l'indique. Ces conclusions du tableau récapitulatif sont toutefois infirmées par les options de restauration définies en 1.2.2. (« Les châssis d'origine sont prioritairement restaurés »).

Partant du fait que les options de restauration ont été rédigées après la note technique, la CRMS donne un avis favorable sur ce point du dossier à condition que les châssis de portes et fenêtres d'origine, ainsi que les éléments ayant déjà été remplacés dans le passé à l'identique soient conservés et restaurés. Tout écart à ce principe sera dûment justifié par l'auteur de projet.

Par contre, elle suggère de remplacer les châssis existant en méranti par des châssis neufs, de manière à assurer une cohérence satisfaisante des élévations - à défaut de laquelle les façades ne retrouveront rien de leur caractère. En justification de cette proposition, elle signale que, du côté Grand Air, sur 81 menuiseries extérieures, 13 seraient conservées en méranti. Du côté Bon accueil, sur 62 menuiseries, 10 seraient conservées en méranti. L'économie de conserver une vingtaine d'éléments (sur les 93 qui sont concernés et dont on s'apprêtait à remplacer la quasi totalité) n'est pas pertinente au vu de l'impact très négatif que ces menuiseries apporteront dans la remise en valeur de l'immeuble. Il faut encore ajouter à cela que, dans l'hypothèse où le simple vitrage serait recommandé, l'auteur de projet prévoit que les châssis en méranti avec double vitrage seraient modifiés pour accueillir du simple vitrage ! La Commission plaide donc instamment pour leur renouvellement, à l'identique des châssis d'origine et selon des plans de détail à fournir à la DMS.
- Les portes-fenêtres donnant à l'origine sur les balcons ou jardinets ne seront pas remplacées par des allèges maçonnées. Toutes les portes-fenêtres resteront fonctionnelles (NB : ceci suppose un réaménagement de certaines salles de bains). De cette manière, tous les jardins et petits espaces de rangements extérieurs demeureront accessibles depuis les logements (ce qui n'est pas le cas actuellement dans le projet !).
- Les relevés des portes existantes (Annexe 1, étude de Madame M. Van Hamme) indiquent sur les panneaux inférieurs des portes-fenêtres « élément de réparation ultérieure ». Aucun plan de détail de projet n'est joint à la demande de permis unique Avant de décider arbitrairement de réduire certaines portes de 2 cm sur la traverse supérieure et 3 cm sur la traverse inférieure, la CRMS propose de démonter une porte en présence de la DMS afin d'en déduire précisément quelle était la situation d'origine. En fonction de cela, la DMS décidera de quelle manière il est le plus judicieux d'adapter les portes aux modifications de niveaux du sol malheureusement introduites dans le projet de transformation des intérieurs (qui a reçu un permis d'urbanisme).
- Les portes-fenêtres qui ont été ajoutées par rapport à la situation construite à l'origine peuvent être enlevées, sauf si certaines d'entre-elles sont des portes d'origine de récupération. Dans ce cas, elles seront conservées, restaurées, adaptées et remises en place à leur emplacement d'origine.

N.B. La question des vitrages est tributaire de l'option qui sera prise en matière de restauration des façades. Cette question est donc en suspens.

1.1.3. et 1.2.3. Seuils de portes et de fenêtres
Portes : Les désordres constatés sont peu importants et ne justifient pas le remplacement qui semble plutôt motivé par la modification des niveaux intérieurs. La CRMS ne souscrit pas aux solutions de remplacement par de nouveaux seuils en béton architectonique : elle rend un avis négatif sur ce point. Elle ne peut davantage accepter l'aménagement de rampes qui ne font l'objet d'aucun plan de détail. La question des seuils de porte sera donc revue en collaboration avec la DMS et sur base de coupes de détail qui font défaut actuellement.
Fenêtres : L'option de prendre les seuils en briques sur **champ** comme situation de référence pour les seuils de fenêtre n'est pas motivée. La CRMS ne s'oppose pas à la conservation de la situation existante mais elle souhaite que les recherches soient poursuivies sur la situation d'origine lors du dérochage d'une tranche des façades (voir proposition ci-jointe). La solution retenue tiendra compte des découvertes qui seront effectuées. Elle sera élaborée de commun accord avec la DMS. Il n'est en aucun cas autorisé de vernir les briques des seuils existants.

1.2.4. Bandeaux
Le projet ne propose aucune solution. Une intervention sera proposée dans le droit fil des options prises pour la restauration des enduits de façade. Le point est en suspens.

1.2.5. Auvents surplombant les balcons de la façade rue du Bon Accueil.
Ces auvents, qui figurent sur certains documents anciens et qui existent toujours, ne sont pas même dessinés sur le « plan as build ». Ils constituent pourtant une caractéristique importante de cette façade. Alors que leur état est préoccupant, le projet ne dresse aucun diagnostic et ne prévoit aucune intervention en restauration. Le projet sera donc documenté, corrigé et complété sur ce point, de commun accord avec la DMS.

2. TOITURE.

2.1.1. Etanchéité
Le projet ne documente aucunement la toiture. Les sondages effectués sur les façades doivent être prolongés sur le mur acrotère. Ils permettront de vérifier si les hourdis en béton (?) qui existent ont été prévus et réalisés à l'origine (vérifiable à l'endroit de l'encastrement). En fonction de ces précisions, il sera examiné de quelle manière le plénum entre les deux toitures peut être mis à profit pour contribuer à améliorer l'isolation ou si une isolation complémentaire est requise. Le point est en suspens.

2.1.2. Rives de toiture
Le remplacement des éléments existants (en béton coulé sur place) par des éléments neufs (en béton architectonique) n'est pas motivé. Le parti d'intervention n'est pas approuvé. Un projet de restauration sera étudié en collaboration avec la DMS

2.1.3. : Zinguerie
Aucun diagnostic et aucune intervention prévue ?

2.1.4. : Coupoles
La CRMS ne s'oppose pas par principe à la création de nouvelles coupoles. Toutefois, les toitures n'étant pas documentées, ce point est en suspens.

3. ABORDS.

Façade Grand Air :
Murets et couvre-mur : ces ouvrages seront restaurés et non remplacés. Les interventions seront étudiées en accord avec la DMS.
Courettes : la proposition de placer de la dolomie n'est pas justifiée. Elle n'est donc pas acceptée. Les recherches sur la situation d'origine seront poursuivies et une solution sera proposée en accord avec la DMS.

Façade rue du Bon Accueil :
Jardin : la proposition n'est pas aboutie. Certains jardins (y compris les petits espaces de rangements extérieurs) sont inaccessibles depuis les logements du rez-de-chaussée ; d'autres jardins risquent d'être regroupés car ils donnent sur un seul et même logement. Ces problèmes ne sont pas résolus par le projet de restauration. La réflexion sera poursuivie à cet égard en relation avec le problème des niveaux des seuils de porte. Une solution sera élaborée de commun accord avec la DMS.
Le renouvellement des « cadres et grilles en béton » n'est pas justifié. Il n'est donc pas accepté.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S.