LE FOYER LAEKENOIS
Monsieur VAN SCHOENBERG
Cité Modèle
B-1020 - BRUXELLES

V/réf. : courrier de Mme C. Verbruggen le 28/03/2006
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.785 et 792 à 794/s. 389
Annexes : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rues Fineau, 1 à 19 / rue Fransman, 94 et 96 – Foyer Laekenois. Rénovation et construction de logements sociaux.
Suivi d'avis conforme – Demande d'avis de principe de l'auteur de projet

En réponse à la demande de principe du 28 mars 2006 introduite par Madame Caroline Verbruggen, Architecte, et consécutive à la réunion du 27 mars 2006, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis émis par notre Assemblée, en sa séance du 5 avril 2006 concernant l'objet susmentionné.

Pour mémoire, le 18 janvier 2006, la CRMS a émis un avis conforme négatif sur la demande de permis unique relative à la restauration des façades à rue et à la rénovation lourde des immeubles sis rue Fineau 1-19 et rue Fransman 94-96. Lors de la réunion qui s'est tenue à l'initiative de la D.U. le mercredi 1er mars 2006, il a été demandé au Foyer Laekenois et à son auteur de projet :
- de renoncer à une intervention de façadisme et de conserver la première travée des logements ainsi que sa structure, afin de conserver à la façade classée sa raison d'être par rapport aux volumes intérieurs,
- d'examiner s'il était possible de conserver certains châssis et de les restaurer plutôt que de procéder au renouvellement global,
- de maintenir le versant avant des toitures inclinées et de maintenir les toitures plates classées.

Le 27 mars, une nouvelle réunion était convoquée au cours de laquelle une coupe schématique fut présentée à la CRMS, la DMS et la DU, accompagnée d'une note de stabilité et d'un rapport effectué par une firme spécialisée dans la restauration de châssis, concluant au remplacement généralisé de la totalité des éléments. Entre-temps, la DMS a procédé elle-même à un inventaire des châssis sur place concluant à la possibilité de conserver certains éléments. C'est sur base de ces trois nouveaux documents et d'une note de calcul que la CRMS émet un avis de principe.

1. Conservation de la façade classée et de la structure de la première travée.

Eu égard à la conservation de la première travée du bâti, les auteurs de projet ont opté pour l'utilisation de planchers en bois pour les étages de la nouvelle construction plutôt que d'adopter une solution mixte bois/béton. La CRMS encourage cette option car elle réduit le risque de tassements différentiels entre ancienne et nouvelle structures.

Une coupe schématique de la nouvelle proposition a été effectuée dans les immeubles sis rue Fineau, 1, 3, 5, mais elle ne documente pas certaines interventions (pourquoi une dalle serait-elle nécessaire en lieu et place d'un plancher au rez-de-chaussée du n° 5 ?).

L'esquisse prévoit le maintien de la première travée de l'immeuble et son renforcement selon diverses interventions :

- le remplacement des planchers existants par des plaques de multiplex de 22 mm clouées sur le gîtage existant afin de rigidifier la structure existante
- le placement de poutrelles métalliques afin de diminuer la portée des poutres de plancher existantes
- le renforcement des fondations par la réalisation d'une « dalle collaborante » en béton, au niveau de la cave. Les semelles seraient renforcées sous les murs porteurs en effectuant les réserves (percements) nécessaires à hauteur de la dalle de sol. Ces murs porteraient alors partiellement ou entièrement sur les arcs établis à cet effet. Cette technique d'intervention serait également utilisée pour les murs de façade.

Le dossier contient également une note de calcul tendant à montrer que des gîtes7/18 placés tous les 35 cm pour franchir une portée de 2,90 m présenteraient une flèche trop importante pour un logement alors qu'il peut être aisément démontré que des gîtes de ce type résistent à une charge (y compris une charge fixe) de 300 kg/m2. Selon les renseignements en possession de la CRMS, le renforcement du plancher n'est pas nécessaire (sauf si des surcharges anormales ont été prises en compte, ce que le dossier ne motive guère).

La note de calcul montre que le tassement de la partie conservée (renforcée par la dalle « collaborante ») serait égal à 23,2 mm tandis que le tassement de la partie neuve serait égal à 13,3 mm, ce qui donne un tassement différentiel entre les deux structures d'environ 1cm.
Ces calculs démontreraient que le bâtiment existant va se tasser davantage que la nouvelle annexe ! - une conclusion peu logique puisque le bâtiment existant a déjà subi son effet de tassement et que la descente de charge dans cette partie ne change pas fondamentalement par rapport à la situation d'origine.

La CRMS demande au bureau d'étude de corriger et/ou d'interpréter ses calculs et demande si le tassement différentiel serait réellement plus important dans l'hypothèse où l'on conserverait la première partie sans la renforcer par une dalle « collaborante » ?

L'analyse du maintien de la première travée a seulement été explorée à travers la réalisation d'une coupe. L'étude du maintien des volumes intérieurs et de l'organisation spatiale n'a donc pas été envisagée. Il est regrettable que le travail n'ait pas été plus approfondi et que la recherche en coupe n'ait pas été complétée par le même exercice en plan.
Les questions suivantes restent sans réponse :

- Le mur arrière de la première travée est-il bien conservé ?
- Dès lors, est-il possible de conserver également davantage l'organisation originelle des espaces de la première travée ?
- comment les structures des différentes constructions s'agencent t-elles entre elles (actuellement et dans le futur) ?

<u>2. Restauration des huisseries.</u>

a) **Châssis**. Un rapport d'expert effectué par la société SMD envisage la rénovation de certains éléments selon des méthodes qui ne sont pas applicables en matière de restauration et préconise plutôt le remplacement total des châssis. Suite à la visite effectuée sur place par la DMS et suite à l'examen de la situation par la CRMS, la Commission demande le maintien des vitrines du ou des commerces et de la porte d'accès, le maintien des châssis à croisillons rue Fineau 5, les châssis de la cage d'escalier rue Fineau 17. Elle demande également de maintenir, au maximum, les éléments de châssis qui sont ornés de vitraux ou de divisions à petits bois en faisant la distinction entre les parties fixes (impostes), et les parties ouvrantes.

b) Le dossier montre que les plans de détail des nouveaux châssis sont identiques à ceux de la situation existante. Or les châssis projetés sont oscillo-battants. Outre le fait que la CRMS doute de la possibilité d'intégrer ce type d'ouvertures sans modifier les profils, elle ne souscrit pas à la mise en place de châssis de ce type dans une façade classée. Elle demande donc que les châssis soient réellement renouvelés à l'identique, qu'ils présentent le même mode d'ouverture et que les quincailleries originelles soient récupérées. Les essences de bois seront identiques à celles existantes. Il en va de même pour les parties pleines des châssis (pas de panneaux multiplex en méranti).

c) **Portes d'entrée** : le dossier contient des détails avec les options de restauration. Les principales interventions concernent :
. le remplacement systématique des cadres de portes
. l'enlèvement de tous les panneaux de remplissage en découpant les pièces périphériques côté intérieur et leur remplacement systématique
. le remplacement de toutes les quincailleries
. le renforcement des assemblages désolidarisés à l'aide d'équerres en inox des cadres profilés du côté intérieur (comment se fait ce renforcement ?)
. le remplacement de la plupart des panneaux entre les cadres moulurés.

La CRMS s'interroge sur la nécessité de remplacer la totalité des cadres et des panneaux. Finalement, que reste-t-il des portes existantes ? Si le remplacement de certrains cadres s'avère nécessaire, l'épaisseur du pare-close qui cerne les panneaux devrait être limitée de manière à conserver le dessin et l'aspect des portes inchangés ?

3. Le maintien jusqu'au faîte des pans avant des toitures inclinées et la conservation des toitures plates.

Pour ce qui concerne les toitures en bâtières, seul le pan avant conserverait son aspect : le projet prévoit donc un renouvellement complet des toitures classées. Le pan arrière de la toiture serait complètement modifié pour optimaliser l'occupation des combles.
Pour ce qui concerne les toitures plates classées, le dossier prévoit de les remplacer par des toitures légèrement inclinées, recouvertes de zinc. La CRMS estime que cette intervention n'est pas justifiée puisque des solutions techniques performantes existent pour restaurer les toitures plates.

4. Isolation des façades classées.
Les plans (coupes) laissent supposer qu'une isolation pourrait être appliquée du côté intérieur des façades avant. Cette solution ne peut garantir la bonne conservation des façades. Elle doit être abandonnée pour les raisons suivantes :
- La régulation hygrométrique de la paroi extérieure est entièrement modifiée. Les façades classées seront donc plus sensibles au gel.
- Etant donné que la paroi intérieure ne peut être complètement isolée, le risque de condensation à hauteur des mur intérieurs et des châssis est important.

5. Conclusion :
La CRMS encourage l'option de conserver la première travée du bâti existant et d'utiliser les mêmes procédés constructifs pour la nouvelle partie. Elle propose de pousser plus loin la réflexion sur la conservation, en particulier pour les points suivants :
- Il serait logique de respecter davantage la répartition spatiale et les volumes de la travée conservée. La CRMS s'interroge sur les systèmes de renforcements préconisés pour maintenir cette travée et demande de poursuivre la réflexion dans le sens de l'intervention la plus légère possible sur la structure existante.
- Les interventions sur les châssis et les portes devraient être revues dans le sens d'une conservation maximale des éléments récupérables, notamment des éléments fixes présentant des décors.
- Les toitures plates seront conservées et restaurées, tandis que l'aspect du versant avant des toitures en bâtière sera maintenu.
- Dans l'objectif de garantir leur bonne conservation, les façades ne seront pas isolées par l'intérieur.

La Commission rappelle également que l'avis ici émis ayant qualité d'avis de principe et ne portant que sur des esquisses, un dossier modificatif exhaustif et détaillé, répondant avec la précision requise aux remarques de la CRMS, doit impérativement être introduit auprès de la Direction de l'Urbanisme pour avis conforme.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. (Philippe Piereuse) / A.A.T.L. – D.U. (François Timmermans)