

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

V/réf. : D.U. : 04/PFU/155121
D.M.S. : 2043-0183/02/2004-020PU
N/réf. : AVL/cc/BXL-2.785 / 792-794/s.406
Annexes : /

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rues Fineau, 1-19 / Fransman, 94-96 (architectes A. Puissant, P. Bonduelle, P. Robberecht, M. Selly, J. Van Neck, J. Diongre et J.-B. Dewin).
Rénovation et construction de logements sociaux. Nouveaux plans.
Permis unique
(Dossier traité par F. Timmermans et S. Buelinckx à la D.U. / Ph. Piereuse à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 3 janvier 2007, sous référence, reçue le 10 janvier, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 7 février 2007, concernant l'objet susmentionné.

Rétroactes

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 des toitures, ainsi qu'à la rénovation lourde des immeubles sis rue Fineau, 1-19 et rue Fransman, 94-96. Lors de la réunion qui s'est tenue ensuite à l'initiative de la D.U. (1^{er} mars 2006), il fut demandé au Foyer Laekenois et à son auteur de projet :

- de renoncer à une intervention de façadisme afin de conserver à la façade classée sa raison d'être par rapport aux volumes intérieurs,
- d'examiner s'il était possible de ne pas procéder à l'enlèvement et au renouvellement global de tous les châssis de fenêtres et de portes des façades classées mais de restaurer ceux qui pouvaient l'être,
- de maintenir en place le versant avant des toitures inclinées et de conserver les toitures plates également classées.

Le 27 mars 2006, une nouvelle réunion fut convoquée au cours de laquelle des coupes schématiques furent présentées aux délégués de la CRMS, de la DMS et de la DU. Ce document était accompagné de deux notes. Une note de stabilité et un rapport effectué par une firme spécialisée dans la restauration de châssis. La première note proposait la mise en œuvre d'une « dalle collaborante » pour soutenir les structures maintenues en place, impliquant une intervention lourde sur les fondations des façades classées. La seconde concluait au remplacement généralisé des menuiseries sans avoir procédé à l'inventaire préalable demandé par la CRMS. Entre temps, la DMS a effectué elle-même un inventaire des châssis, concluant cette fois à la possibilité de conserver

certain éléments. En sa séance du 05/04/2006, la CRMS a ensuite examiné ces trois nouveaux documents et les coupes schématiques. Dans l'objectif de conseiller le demandeur et de mener le projet à bonne fin, elle a posé à l'auteur de projet un certain nombre de questions et émis une série de recommandations précises (avril 2006). Celles-ci portaient notamment sur :

- les systèmes de renforcement préconisés pour les façades classées et les structures maintenues en place,
- la restauration des menuiseries classées,
- le maintien jusqu'au faite des pans avant des toitures en bâtière et la conservation des toitures plates

Bien qu'accompagné de plans et de documents dont les intitulés cadrent dans un projet de restauration, **le présent projet a très peu évolué par rapport aux schémas qui avaient suscité de très nombreuses observations, en avril 2006, sur l'essentiel des éléments classés (façades, menuiseries, toitures). Par conséquent, la CRMS regrette de devoir émettre un avis conforme défavorable sur la demande de travaux à réaliser aux façades et aux toitures protégées. Elle émet également un avis défavorable sur les autres travaux prévus, à l'exception de la reconstruction de logements neufs sur lesquels elle n'émet pas d'observation.**

L'avis défavorable de la CRMS est motivé comme suit :

I. RESTAURATION DES FACADES ET TOITURES CLASSEES (avis conforme défavorable)

Remarques générales

Le dossier de restauration des façades et toitures est sommaire. Malgré les demandes réitérées de la CRMS sur ce point précis, il n'est accompagné d'aucun relevé de la situation existante comme l'exige une simple demande de permis d'urbanisme (et, a fortiori, une demande de permis unique). Il n'est donc pas possible d'évaluer précisément l'impact des modifications apportées aux façades et aux toitures classées. Les plans de localisation des différentes dégradations relevées ne figurent pas non plus dans le dossier. Aucun diagnostic n'accompagne les dégradations observées. Les essais et sondages qui devraient motiver les choix en matière de restauration n'ont pas été effectués. Les interventions ne sont donc ni motivées, ni localisées. Plusieurs d'entre elles sont proposées en méconnaissance des règles communément admises en matière de restauration.

Remarques particulières

A. FACADES:

1. Stabilité

Le renforcement de la façade classée (et des fondations) par une dalle collaborante est une intervention lourde que la CRMS a déjà découragé sur base d'arguments précis (avril 2006), sa nécessité n'ayant pas été démontrée.

2. Nettoyage et ragréage

L'ensemble des façades classées a été construit par plusieurs architectes qui ont mis en œuvre des matériaux divers : briques de différentes natures et de différentes couleurs, pierres, cimentages, enduits, peintures, etc. Dans son avis conforme de janvier 2006, la CRMS pointait, en particulier, « l'analyse préalable des cimentages et bétons existants n'a pas été jointe et les traitements proposés sont très peu documentés. » ***Le dossier n'a pas évolué sur le plan de l'identification précise des matériaux de façade et les interventions prévues en matière de nettoyage, de ragréage ou de restauration ne sont pas justifiées ; elles sont parfois inadaptées, voire contre-indiquées. Par ailleurs, la composition précise des produits de ragréage est rarement spécifiée. Les postes suivants du cahier spécial des charges relatifs au parachèvement des façades sont pointés, à titre d'exemples, comme ne pouvant être acceptés :***

43.4.3 : (réparation des bétons armés des linteaux rue Fineau, 17) : revêtement anticorrosion pour la protection des armatures en béton. Ce traitement est inefficace s'il est appliqué (comme le prévoit le cahier des charges) sur les zones où l'enrobage du béton est insuffisant. La CRMS ne l'approuve donc pas.

43.5.11.4. : nettoyage à l'eau à haute pression pour les éléments en béton décoratif. Contrairement à ce qui est prévu dans le cahier des charges, ce nettoyage n'est pas indiqué.

43.5.13.3. : nettoyage des façades par grésage hydropneumatique avec ou sans eau. Il est indispensable de spécifier dans quels cas l'eau ne peut être utilisée pour la bonne conservation des façades.

43.5.04 : les céramiques abîmées ne peuvent être revêtues d'une peinture au silicone de même couleur ; les motifs décoratifs détruits ne peuvent être cimentés. Ces deux interventions sont à proscrire en matière de restauration.

43.64 : un traitement d'hydrofugation de l'ensemble des façades ne peut être appliqué sans que cette intervention ne soit justifiée. La note explicative (p. 7) expose de manière théorique les avantages d'un tel traitement sans établir de relation de cause à effet avec l'état des maçonneries. En tout état de cause, il est inutile d'hydrofuger la pierre bleue et l'hydrofugation des sgraffites est proscrite.

43.71 : restauration des sgraffites : une étude préalable à la restauration des sgraffites devra être commandée. C'est seulement sur base de cette étude qu'un protocole de restauration pourra être établi sur base des notes techniques éditées par l'IRPA.

80.61 : peintures – les teintes et tons ne seront pas choisis par l'architecte et le maître de l'ouvrage comme le prévoit le cahier des charges, mais ils seront déterminés sur base d'une étude stratigraphique préalable.

3. Autres remarques sur le cahier des charges de restauration des façades

D'autres traitements prévus pour les façades semblent inutiles et/ou contre-indiqués à ce stade du dossier :

14.3.21.41 : remplacement des linteaux en bois par des linteaux en béton. Si des linteaux en bois doivent être remplacés, ils le seront par de nouveaux linteaux en bois. Tout remplacement doit être motivé.

21.9 : traitement contre l'humidité ascensionnelle (y compris des façades classées) : il est prévu de réaliser des injections en cave dans des trous forés au préalable à la base des murs conservés et sur toute leur surface. Le produit n'est pas spécifié. La CRMS se prononce défavorablement sur ce traitement car il n'est pas motivé.

26.0 : deux joints de dilatation sont à réaliser dans les façades classées, entre les maisons situées 19 et 17, rue Fineau, et entre les maisons situées 1, rue Fineau et 94, rue Fransman sans que cette intervention ne soit motivée. La nature et la réalisation des joints ne sont pas spécifiées. La maçonnerie ne nécessitant pas de joints de dilatation et les documents remis n'indiquant aucune fissure particulière, la CRMS se prononce défavorablement sur ce traitement.

37.1.34 : cerclage intérieur des garde-corps en brique au moyen d'un fer plat en inox fixé contre la maçonnerie côté intérieur du balcon jusque contre la façade. En janvier 2006, déjà, la CRMS avait demandé de motiver cette intervention. **Le cerclage n'est documenté par aucun détail ni aucune photo. En l'absence de justification, il ne peut être accepté.**

81.21 : le revêtement élastique à placer au-dessus des maçonneries de l'immeuble rue Fineau, 5-7 n'est pas motivé.

Enfin, le poste suivant demande d'être précisés :

11.4.21 : Echafaudage fixe. Un plan d'ancrage sera soumis pour approbation préalable à la DMS.

4. Restauration des menuiseries classées

a. Châssis de fenêtres :

Un inventaire des châssis à restaurer est indispensable, ainsi qu'un descriptif de leur état et une proposition de restauration par châssis (cf. avis conforme de janvier 2006). Ces documents ne figurent pas dans le dossier. **L'étendue des travaux n'étant pas spécifiée, le risque demeure que la totalité des châssis soit remplacée. En l'absence de ces documents, la CRMS ne peut donc approuver la restauration des menuiseries classées tel que proposé.**

A propos des châssis remplacés « à l'identique », la CRMS écrivait dans son avis conforme de janvier 2006 : « Ce principe exclut les modifications de divisions ou l'introduction de châssis oscillo-battants ». Or, **les documents graphiques indiquent la généralisation de châssis oscillo-battants équipés d'une double frappe dans les façades classées. La CRMS ne peut approuver ce principe car l'aspect des nouveaux châssis sera nécessairement différent de celui des châssis anciens.**

52.04.3 : profil des pièces (menuiseries extérieures en bois). Châssis oscillo-battants (voir ci-dessus) : La CRMS demande que les châssis proposés en remplacement des châssis actuels soient munis d'une gueule de loup car ce type de châssis adopte un principe de construction similaire aux châssis anciens.

b. Châssis de vitrine :

Bien que le rapport de visite signale que ce châssis est en bon état, les plans prévoient un renforcement des profils du cadre (qui passerait de 44 mm à 52 mm) et donc son remplacement pour y placer du verre feuilleté. Dans son courrier d'avril 2006, la CRMS demandait déjà de vérifier si ce renforcement ne pouvait intervenir en conservant le châssis d'origine. **En l'absence de précision sur ce point, elle ne peut approuver le remplacement des châssis de vitrine. Elle demande également le maintien des volets en bon état de fonctionnement.**

c. Portes d'entrées

Dans son courrier d'avril 2006, la CRMS demandait ce qui motivait le remplacement des cadres et des panneaux de portes. En l'absence de réponse sur ce point, elle n'approuve pas ces travaux (54.12).

B. TOITURES

Remarque générale

Bien que les toitures fassent explicitement l'objet du classement des immeubles en question, le projet prévoit la démolition de la totalité des toitures plates (immeubles 1-3, rue Fineau et 94, rue Fransman) et la démolition des versants arrière de la totalité des toitures en bâtière (CSC 14.2). Cette demande est irrecevable au terme de l'article 231, 1° du Cobat et la CRMS ne peut l'approuver.

A titre exceptionnel, la CRMS a cependant admis le remplacement des versants arrière des toitures en bâtières pour les raisons suivantes :

- ces éléments ont peu d'influence sur la perception générale des façades,
- ils sont constructivement dissociables des versants avant (il ne s'agit pas de charpentes à fermes)
- le rehaussement du versant arrière permet d'aménager des logements jouissant de plus d'espace.

Par contre, dans son avis conforme défavorable et dans les différentes observations qu'elle a depuis adressées au demandeur et à l'auteur de projet, elle a toujours demandé la conservation de la typologie des toitures plates classées caractérisant certains immeubles. Or, le projet prévoit leur démolition et leur remplacement par des toitures en légères pentes recouvertes de zinc.

Remarques particulières

14.2 : Travaux généraux de démolition : plusieurs cheminées qui ont fait l'objet d'un traitement soigné et qui sont vues depuis l'espace public sont démolies. **La CRMS n'approuve pas leur démolition.**

32.5 : Fenêtres pour versant de toiture : le modèle choisi doit être du type non dépassant, intégré dans le plan de la toiture (contrairement à ce qui est indiqué au CSC).

II. MAINTIEN EN PLACE DE CERTAINES STRUCTURES – STABILITE (avis non conforme)

Certaines structures de la première travée derrière les façades classées sont conservées. Cependant, les plans de structures ne sont pas clairs et ne font pas la différence entre la maçonnerie et les nouvelles interventions en béton. ***On ne peut donc distinguer ce qui est conservé de ce qui est neuf, ce qui constitue une lacune importante dans un projet de rénovation-restauration*** Pour réaliser les grandes baies prévues dans les murs porteurs parallèles aux façades, par exemple, la stabilité de diverses poutres des planchers est mise en danger. Or, les plans de structure ne montrent pas comment ces poutres seront reprises. Par contre, ***les plans de structure prévoient une nouvelle colonne entre les axes O et N de la façade du 94, rue Fransman. Cette colonne est située devant une des baies de la façade classée. Elle ne figure pas sur les plans d'architecture..***

Le projet actuel prévoit toujours le renforcement des planchers en bois existants par des plaques de multiplex de 22 mm. Aucune suite n'a donc été donnée aux remarques détaillées formulées par la CRMS démontrant que le renforcement des planchers n'était pas nécessaire (voir point 1. Du courrier d'avril 2006). Enfin, la nécessité de renforcer la façade classée et les fondation par une « dalle collaborante » n'ayant pas été démontrée, ***la CRMS ne l'approuve pas (voir point I.A.1., ci-dessus).***

29.4.1 : le traitement des bois existants à l'aide d'insecticides peut constituer un danger grave pour la santé des occupants. Le produit doit être choisi avec le plus grand soin.

Veillez 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.