

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

V/réf. : D.U. : 17/PFU/181257
D.M.S. : JCD 2328-0045-31-2007-094 PU
N/réf. : AVL/cc/WMB-2.19/s.431
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Cité-Jardin « Floréal ». Rue des Aconits, 1 – avenue Pré aux Agneaux, 2-4 (arch. G. Van Kerckhoven). Restauration des façades et des toitures.
Demande de Permis unique – Avis conforme de la CRMS.
(Dossier traité par Mme Fl. Vanderbecq à la D.U. / M. J.-Cl. Debroux à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 4 mars 2008 sous référence, reçue le 10 mars, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 19 mars 2008, concernant l'objet susmentionné.

1. Historique du dossier

La demande concerne la restauration de l'immeuble à appartements sis avenue du Pré des Agneaux 2, 4 et rue des Aconits 1, dans la cité-jardin Floréal, classée comme ensemble. Il s'agit de l'immeuble « Van Deuren », dû à l'architecte Georges Van Kerckhoven (1927). Quelques contacts avaient déjà été pris fin 2005 et en 2006 entre Floréal et la DMS, en vue de préparer un dossier de restauration de l'immeuble.

Le présent dossier a été reçu le 20-03-2007 par la DMS. Jugé incomplet il a été, à sa demande, complété à deux reprises par la société coopérative Floréal : une première fois le 25-05-2007 et une deuxième fois le 15-10-2007. Les nouveaux documents ne répondent pas toujours aux questions de la DMS mais la CRMS estime qu'elle est suffisamment renseignée pour émettre son avis conforme en pleine connaissance de cause.

Par conséquent, elle émet un avis favorable sur la présente demande, moyennant plusieurs réserves. Ces réserves concernent toutes des questions déjà évoquées par la DMS dans son courrier à la Direction de l'Urbanisme du 4-4-2007 et les réponses qui y ont été apportées par le demandeur. ***Elles ont souvent trait au parti, préconisé en matière de restauration, de faire appel aux techniques de mise en œuvre traditionnelles et éprouvées de préférence aux procédés utilisés en matière de construction neuve. Le bureau d'étude a déjà marqué son accord sur plusieurs de ces réserves.***

2. Réserves émises par la CRMS :

- Cahier des charges, Ch. 01 – Liants hydrauliques - point 01.1.

Comme confirmé par le bureau d'étude, ***les clauses appartenant à la partie 0 du cahier des charges sont des clauses d'ordre général qui ne sont pas d'application lorsque les articles d'exécutions prescrivent d'autres techniques ou matériaux à utiliser.*** Ainsi, seuls les articles soumis à un code de mesure sont d'application ainsi que les articles généraux auxquels ils font référence.

- Ch. 03 – Pierres, moellons et matériaux pierreux – point 03.5 (3)

La direction des travaux doit inclure la DMS.

- Ch. 05 – Sables et agrégats – point 05.8

Enduit et mortier d'égalisation : le mortier d'égalisation ne peut être utilisé que pour réparer les couches de ciment et non pas les chaux endurcies ni les supports silico-calcaires.

- Ch. 05. – Colle pour carrelages sur murs – point 05.91.

L'utilisation du mortier colle prêt à l'emploi doit être abandonnée au profit d'une technique traditionnelle (bain de mortier).

- Ch. 05 – Mortier de jointoiement à haute résistance – point 05.92.

Pour les parties classées, le mortier de jointoiement à haute résistance n'est pas d'application. **La CRMS demande la mise en œuvre de méthodes traditionnelles dans la restauration de ces éléments.**

- Ch. 12 – Travaux préalables – point 12.62.- Nettoyage des façades.

Les méthodes de nettoyage des différents matériaux de façade seront soumises préalablement à l'approbation de la DMS, en particulier pour les pièces spéciales en pierre reconstituée ou en béton. Le dé-jointoiement systématique préconisé par le cahier des charges n'est pas autorisé. **Il y a donc lieu d'ajouter au 3^{ème} § de l'article 12.62 que : « afin d'éviter des infiltrations lors du nettoyage des façades les joints présentant une bonne adhérence doivent être conservés. »**

- Ch. 20 – Maçonnerie – béton - aciers – planchers – point 20.1. - mortiers.

Voir réserves émises sur le point 01.1, ci-dessus

- Ch. 25 – Pierre – point 25.5. - Réparations de pierres naturelles.

La composition du mortier minéral sera soumise à l'approbation de la direction technique du chantier.

- Ch. 25 – Pierre – point 25.53. - re-jointoiement des pierres naturelles.

Le dé-jointoiement se fera avec des moyens manuels et non mécaniques. Le rejointoiement des pierres de taille ne peut se faire au moyen de mastic mais avec un mortier d'une composition traditionnelle.

- Ch. 26 – Béton – point 26.25. – Surfaçage général des bétons ou des pierres reconstituées.

Pour le surfaçage général des bétons et des pierres reconstituées, un micro-mortier sera utilisé en lieu et place d'un mortier à base de résine. Cette remarque est également valable pour le point 26.26.

- Ch. 43 – Enduits extérieurs – point 43.4. réparation de l'enduit de façade.

Le contenu du dernier alinéa du § 43 page 4 est précisé comme suit : **« l'entrepreneur tiendra compte des résultats et conclusions de l'enquête préalable prévue dans un poste séparé du cahier spécial des charges ».**

- Ch. 47 – Revêtements muraux – point 47.19.1. cimentage et enduit de support – page 11

Un sondage préalable sera effectué pour identifier la situation d'origine des piliers du passage.

Ces informations permettront la restitution de la composition originale du passage car, d'après des documents d'époque, les parties basses et les hautes des piliers n'étaient pas recouvertes de carrelages.

Un plan de pose des carrelages basé sur un relevé de la situation existante sera réalisé avant tout travail de démontage des parties anciennement carrelées. **Les relevés** des zones à remplacer et à reconstituer **seront transmis pour approbation préalable à la DMS avant le début du chantier.**

La fiche technique du carrelage sera également transmise pour approbation avant le début du chantier. Les mortiers de pose et de jointoiements seront identiques à ceux d'origine (les additifs de type dispersion aqueuse de polymères synthétiques ne sont pas autorisés).

NB. S'il s'avère que de telles conditions ne respectent pas le caractère légal d'un permis, la CRMS demande au Fonctionnaire Délégué de relayer ces exigences via l'application de l'art. 191 du CoBat.

- Ch. 52 – Menuiseries extérieures en bois

Concernant les menuiseries extérieures, la CRMS rappelle la hiérarchie d'intervention en matière de restauration du patrimoine classé : entretien - réparation – remplacement.

Les plans et documents existants ne permettent pas d'affirmer que les menuiseries extérieures ont été réalisées comme le plan présenté dans le cahier des charges et comme proposé dans le projet. Au contraire, **sur place et selon les photos anciennes, tout indique que les châssis existants sont ceux d'origine**. Dès lors, leur remplacement ne peut être envisagé que là où leur entretien et leur réparation s'avèrent impossibles, ou bien là où la pièce d'appui en béton doit impérativement être remplacée.

A la demande de la DMS, un inventaire de l'état des châssis existants a finalement été joint au dossier. Selon les conclusions de cet inventaire, plus de 70 % des châssis est à remplacer ou à réparer. Le maître de l'ouvrage souhaite dès lors procéder au remplacement complet des châssis et ce pour diverses raisons:

- d'ordre économique (remplacement moins cher que réparation, châssis plus performants d'un point de vue thermique, phonique, étanchéité à l'air, etc.)
- d'ordre sociologique (tous les logements ont des châssis neufs)
- d'ordre esthétique (châssis de même aspect).

Un inventaire contradictoire de l'état des châssis établi par la DMS (sur base d'un reportage photographique effectué à l'occasion de la visite de chaque logement) indique toutefois que la majorité des châssis peut être conservée et réparée. Il semble que ce soient principalement les châssis de registres supérieurs qui soient endommagés.

Par conséquent, **la CRMS ne peut souscrire au remplacement systématique des châssis. Elle demande la conservation et la restauration des châssis qui peuvent l'être. Les châssis à remplacer seront désignés de commun accord avec la DMS.**

Remplacement des châssis trop endommagés : le remplacement des éléments trop endommagés se fera à l'identique des châssis d'origine (donc, en bois plein, avec quincaillerie extérieure). En effet, du point de vue du développement durable, le châssis standard consomme beaucoup de bois. Les profils sont épais car ils enrobent la mécanique en métal qui est cachée à l'intérieur. Pour cette raison, ils sont impossibles à réparer en cas de déficience mécanique. Par contre, les profils existants consomment moins de bois, sont plus résistants et sont réparables.

Là où les châssis seront remplacés (et dans le respect des principes du plan de gestion des maisons classées des deux cités-jardins), la CRMS préconise une légère adaptation des profils de frappe pour améliorer l'étanchéité.

Le dessin précis de toutes les menuiseries à remplacer devra être soumis au Fonctionnaire Délégué avant la délivrance du permis.

Verres : La typologie de l'immeuble (pleins importants et baies modestes) montre que l'impact d'un double vitrage sur le coût énergétique sera relativement faible. Or, dans un objectif d'efficacité, il est nécessaire de définir une hiérarchie en matière de stratégie d'intervention. Par ailleurs, le calcul du K qui a été fourni par le demandeur a été établi par une firme de doubles vitrages. **Des données objectives étant nécessaires pour poursuivre cette démarche, la CRMS demande à Société coopérative de recourir aux services du facilitateur d'énergie de l'IBGE pour effectuer une évaluation détaillée et fiable de l'impact du double vitrage dans ce cas précis.** En fonction des résultats de cette consultation (qui est gratuite), la CRMS recommande soit de conserver le simple vitrage, soit de recourir à du vitrage feuilleté ou encore de placer des doubles vitrages étroits (moins de 7mm) qui pourront être posés aussi bien dans les châssis conservés que dans les châssis renouvelés et, de la sorte, préserver l'unité des façades.

Par ailleurs, le projet prévoit également le remplacement de 4 menuiseries ; la porte d'entrée principale de l'immeuble et 3 châssis de fenêtres encadrant à gauche et à droite cette baie de porte.

Une photo extraite de « 1890-1975 Bruxelles Guide d'Architecture » (p.77 – photo en annexe) montre que la porte d'entrée était vitrée et subdivisée par plusieurs montants verticaux. Le châssis de fenêtre à droite de la porte d'entrée était également subdivisé par des montants verticaux. Les deux châssis formant un angle droit étaient quant à eux d'un aspect semblable à ceux existant aujourd'hui.

La CRMS souhaite que le remplacement de la porte d'entrée ainsi que du châssis de fenêtre à droite de la porte respecte les subdivisions d'origine de 1927.

- Ch. 81.3. – traitement de protection des parements extérieurs.

La CRMS s'interroge sur le bien fondé de l'application d'un traitement hydrofuge sur les façades. Le nettoyage envisagé ne doit pas être agressif, et ne peut en aucun cas détériorer le support. L'application d'un traitement hydrofuge est dès lors superflu. En effet, les traitements hydrofuges sont rendus nécessaires par la disparition de la protection naturelle des briques et des joints. Les produits hydrofuges ont une efficacité limitée dans le temps (moins de 10 ans) et sont à appliquer régulièrement.

Le C.S.Ch. ainsi que l'annexe au PU « Etude préliminaire », précisent que le traitement est de type hydro-oléofuge, qu'il a une garantie de minimum 10 ans et que le but principal de ce traitement est une réponse anti-salissure permettant de palier aux problèmes actuels de pollution atmosphérique.

La CRMS demande que le traitement hydrofuge soit supprimé du C.S.Ch car l'objectif d'un pareil traitement n'est pas de protéger le bâtiment contre les salissures.

Ch. 81.32. – Traitement anti-graffiti

La CRMS n'encourage pas l'application d'un anti-graffiti. Toutefois, elle ne s'y oppose pas et laisse à la société coopérative le choix de ce poste pour autant qu'il s'agisse d'un traitement semi permanent à base de glucose et de cire.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copies à : - A.A.T.L. – D.U. : Mme Fl. Vanderbecq
- A.A.T.L. – D.M.S. : M. J.-Cl. Debroux
- Concertation Watermael-Boitsfort : Place Antoine Gilson, 1 – 1170 WMB