

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. : 01/PFU183198
D.M.S. : MVH/2003-0017/20/2007-255 PU
N/réf. : AVL/CC/AND-2.6/s.436
Annexes : /

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : ANDERLECHT. Rue des Vétérinaires, 51. Ancienne école vétérinaire. Maison du directeur. Restauration des façades, rénovation du bâtiment et réaffectation en salles de conférences, d'exposition et de séminaires.
Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS
(Dossier traité par Françoise Remy à la D.U. / Manja Vanhaelen à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 2 juin 2008 sous référence, reçue le 4 juin, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 11 juin 2008, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne l'ancienne maison du directeur du site de l'école vétérinaire, classée pour ses façades et toiture. Le projet vise à transformer la maison en centre de conférences, d'expositions et de séminaires. Diverses transformations intérieures sont prévues à cette fin ainsi que des interventions de rénovation et de restauration au niveau de l'enveloppe classée du bâtiment. La Commission est globalement favorable au projet sur le principe mais conditionne son avis par les réserves suivantes.

1. Parties classées

Au niveau de l'enveloppe classée, le projet prévoit :

- Le nettoyage des façades à l'aide d'un gommage, la réfection des joints, le durcissement des pierres blanches au silicate d'éthyle et la protection des surfaces en brique par un hydrofuge ;
- Le placement d'un exutoire de fumées en toiture ;
- La restauration et le remplacement des menuiseries extérieures.

En remarque générale, la Commission observe que les options de l'auteur de projet chargé de la rénovation et de la transformation de la maison du directeur diffèrent de celles déjà mises en œuvre pour la restauration en cours. La Commission n'est pas favorable à cette manière de procéder. Elle estime que tous les bâtiments du site, y compris la maison du directeur, doivent bénéficier d'un traitement homogène et d'une approche concertée afin de garantir à l'ensemble classé un résultat global cohérent et harmonieux.

Les restaurations précédentes ont, par ailleurs, donné lieu à de très nombreux tests préalables qui ont permis d'écartier certaines techniques d'interventions peu performantes ou inadéquates pour les bâtiments et d'affiner très précisément celles à mettre en œuvre. Il n'y a donc pas lieu de tester de nouvelles techniques dans le cas présent mais au contraire d'appliquer les méthodes d'interventions qui ont été reconnues comme les mieux adaptées au site en question lors des chantiers précédents.

Par conséquent, la Commission insiste pour que le traitement de la maison du directeur suive la même ligne de conduite que les projets de restauration précédents et adopte les mêmes méthodes et techniques d'interventions que celles mises en œuvre pour les autres bâtiments.

1) Nettoyage de la façade

Compte tenu de la remarque générale qui précède, la Commission est défavorable au gommage proposé (qui utilise de l'air sous pression) et demande de recourir à la même méthode que celle employée pour les autres bâtiments du site à savoir la technique « **Torbo** » : mélange d'eau et d'une granulométrie adaptée au matériau à nettoyer (sable plus rond et donc plus doux pour la brique que pour la pierre, par ex., etc.) et projeté à basse pression (pression de 1 kg à 1,7 kg). De nombreux essais ont été réalisés avant la mise en œuvre du nettoyage en question. Ces tests ont permis de préciser l'angle d'attaque selon lequel le jet d'eau devait être projeté (environ 45 °) ainsi que la distance à laquelle il devait être positionné pour permettre un nettoyage performant tout en évitant d'enlever la croûte de protection naturelle de la pierre et de la brique (calcite). De nombreux PV de chantier attestent de ces différents essais et des conclusions auxquelles ils ont abouti pour préciser la mise en œuvre. **La Commission demande, par conséquent, à l'auteur de projet de prendre précisément connaissance de la technique de nettoyage adoptée pour les autres bâtiments du site et de l'appliquer à la maison du directeur.**

Elle signale également que les chantiers précédents ont permis de constater que le nettoyage des pierres blanches ne donne de bons résultats qu'après durcissement préalable de la pierre.

2) Hydrofugation de la façade

La CRMS reprend la remarque de la DMS selon laquelle l'hydrofuge ne doit pas être appliqué si le degré d'absorption des surfaces après nettoyage ne l'impose pas.

3) Exutoire de fumées en toiture

Un exutoire de fumée doit être installé dans la toiture. La Commission souscrit à l'intervention mais estime que l'emplacement proposé n'est pas judicieux et rendra la trappe très visible depuis l'espace public. Pour parer à cet inconvénient, **la Commission demande de placer l'exutoire au-delà de la brisure du toit, au-dessus de la cage d'escalier.**

4) Menuiseries extérieures

Le projet prévoit de conserver et restaurer la totalité des châssis de fenêtre de la façade à rue (nord) ainsi que les châssis de fenêtres des locaux R07 et R08 en façade arrière. Le reste des châssis des façades arrière et latérale seraient, quant à eux, remplacés « à l'identique » de même que l'ensemble des portes. La Commission s'interroge sur **ces options d'intervention qui ne sont aucunement motivées ni documentées** d'autant que ce sont les châssis les plus exposés (façade nord) que le projet prévoit de conserver alors que ceux des façades moins sujettes aux intempéries sont pratiquement tous voués à être remplacés.

- Diagnostic des châssis

En tout état de cause, la Commission rappelle **qu'il s'agit de façades classées et que par conséquent, les châssis – et les portes – doivent être documentés et examinés pièce par pièce** (photo de chaque châssis, description de l'état de conservation et des pathologies identifiées, etc.) **avant d'être traités. Le remplacement pur et simple des menuiseries (châssis et portes) ne peut en aucun cas être préféré à leur restauration et ne peut être mis en œuvre que dans le cas où l'état des menuiseries ne permet plus leur réparation.**

Dès lors, un inventaire précis des châssis et des portes devra être dressé avant le début du chantier et précisera individuellement le traitement de chaque élément en fonction de son état. La conservation sera toujours préférée au renouvellement. Le document devra être soumis à préalablement à la DMS pour approbation.

- Remplacement à l'identique

Si des remplacements de châssis sont nécessaires, ceux-ci doivent se faire strictement à l'identique du châssis d'origine : même essence de bois, même technique de mise en œuvre, même mécanisme d'ouverture (récupération des quincailleries), etc.

En l'occurrence, **le modèle de châssis** « amélioré » à double frappe **proposé dans le dossier pour ce type d'intervention ne convient pas**. Les châssis des autres bâtiments du site étant à gueule de loup, la maison du directeur est donc sans doute également équipée de châssis de ce type. La Commission demande à la DMS de vérifier cet aspect et de vérifier la conformité du modèle de remplacement avec le châssis d'origine. Des plans de détail des châssis existants et de remplacement devront être communiqués à cette fin.

La Commission signale également, dans ce sens, qu'il ne peut être question de châssis de remplacement oscillo-battants contrairement à ce qui est mentionné dans le cahier des charges ni de châssis avec mécanisme intégré. Les systèmes d'ouverture seront des crémones identiques à celles des châssis d'origine et non des poignées en alliage d'aluminium anodisées comme mentionné dans le cahier des charges.

- Placement de doubles vitrages isolants

La Commission constate que la conservation des châssis d'origine est, à plusieurs reprises, conditionnée, dans le cahier des charges, par la possibilité d'y intégrer ou non du double vitrage. Elle attire l'attention du demandeur sur le fait que **le placement d'un double vitrage ne peut pas être un frein à la conservation de ces éléments classés. Si l'épaisseur du châssis ne permet pas le placement d'un double vitrage, le châssis sera néanmoins conservé et on le dotera d'un vitrage simple. La Commission tient toutefois à préciser qu'il existe aujourd'hui, une nouvelle génération de double vitrage dont l'épaisseur est suffisamment réduite que pour pouvoir être intégrée dans la plupart des châssis anciens.**

Dans un souci d'homogénéité, la Commission signale également qu'elle est défavorable à un traitement « panaché » des façades (mélange de châssis à simple et à double vitrage sur une même façade) en raison des différences d'aspect que cela induirait, nuisibles à une perception cohérente des façades. L'usage du même type de vitrage (soit simple, soit double) devra être uniformément adopté pour une même façade.

- Finition des châssis

Le cahier des charges mentionne tantôt que les châssis recevront comme finition intérieure et extérieure au minimum 2 couches de vernis (pour les châssis renouvelés ainsi que les portes extérieures) mais au minimum 2 couches de peinture et de 2 couches de vernis pour les châssis restaurés. Il mentionne également que la teinte de la peinture sera identique à celle des autres bâtiments du site sans que cette teinte soit précisée.

La Commission constate que ces options manquent de cohérence et de précision pour être confiées telles quelles à un entrepreneur. Elle souligne, par ailleurs, que **les autres bâtiments du site ont fait l'objet d'études stratigraphiques poussées qui ont permis de préciser la couleur d'origine et déterminer, la teinte à appliquer sur l'ensemble des menuiseries des bâtiments du site** (cf. PV de chantier des autres bâtiments). Il s'agit d'une teinte ocre brun. Les bâtiments de l'ancienne école vétérinaire formant un ensemble homogène et cohérent, **la Commission demande que cette même finition soit adoptée pour les menuiseries de la maison du directeur.**

Les informations précises concernant la peinture de finition (teinte, nature de la peinture, etc.) seront prises par l'auteur de projet auprès de la DMS et le cahier des charges sera précisé en conséquence.

5) Verrière de la façade latérale

Le dossier ne donne pas d'information claire concernant le traitement de la verrière de la façade latérale. Il semblerait que le dossier n'ait pas été élaboré faute de moyens financiers pour traiter cette partie du bâtiment. Le demandeur aurait la volonté de doubler la verrière par un vitrage simple posé du côté intérieur à une distance d'environ 4 cm du vitrage original.

La Commission estime que le dossier est insuffisamment documenté à ce stade que pour lui permettre de prendre position par rapport à cette option d'intervention, même sur son principe.

Elle demande donc de retirer ce point de la présente demande de permis unique et d'introduire une demande séparée pour la restauration de la verrière, afin de ne pas bloquer l'avancement du reste du projet. Elle demande également que les remarques formulées sur le traitement des

autres menuiseries extérieures du bâtiment soient prises en compte pour l'élaboration de cette demande (diagnostic des châssis, finitions, etc.).

2. Parties non classées

La rénovation et les réaménagements intérieurs inhérents à la réaffectation du bâtiment sont assez mineurs et permettent de conserver les structures non classés. Les principales interventions concernent :

- la suppression de deux murs de division pour permettre l'aménagement d'un réfectoire au rez et d'une plus grande salle de réunion au second ;
- l'installation d'un ascenseur pour PMR ;
- la protection de l'ossature métallique des combles contre le feu ;
 - l'installation de portes coupe-feu.

La Commission n'émet pas de remarque particulière à leur égard si ce n'est au niveau du remplacement de certaines portes en bois massif d'origine par des portes coupe-feu. Elle constate, en effet, que la plupart des portes intérieures semblent d'origine et forment un ensemble cohérent. Afin de conserver cette cohérence, elle conseille de maintenir les feuilles de portes existantes pour la réalisation des portes RF.

Conclusion

La Commission recommande à la DMS de veiller à la bonne coordination du projet avec les autres chantiers déjà réalisés sur le site et les options de restaurations qui ont été adoptées pour ceux-ci. Les remarques que la CRMS a formulées concernant les propositions d'intervention relatives aux parties classées, reprises ci-dessus, sont importantes. Certaines ont un impact sur l'aspect des façades. Dans ce cadre, la Direction de l'Urbanisme vérifiera s'il n'est pas judicieux, pour ces aspects, de demander des plans modificatifs.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Manja Vanhaelen
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Françoise Remy
- Concertation de la Commune d'Anderlecht