

Monsieur Albert GOFFART  
Directeur de l'Urbanisme - A.A.T.L.  
Région de Bruxelles-Capitale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : 09/pdf/160899  
N/réf. : gm/XL2.65/s.366  
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : IXELLES. Avenue Molière, 210. Restauration des façades d'un l'immeuble à appartement classé. Demande de complément d'étude.  
*Dossier traité par Mme V. Henry (D.U.) et M. S. Duquesne (D.M.S.).*

En réponse à votre demande du 22 février 2005, qui nous est parvenue le 28 février 2005, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 16 mars 2005 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a demandé un complément d'étude.

La demande porte sur la restauration des façades de l'immeuble à appartement sous rubrique, dû à l'architecte Joe Ramaeckers dont les façades, toitures et parties communes sont classées. La CRMS estime que le dossier introduit pour demande de permis unique présente de lacunes et soulève nombre de questions trop importants. Elle demande qu'il soit complété sur les points suivants.

#### **Stabilité des acrotères**

Les fissures présentes dans les acrotères reflètent un problème de stabilité qui n'a pas été documenté et analysé de façon détaillée. Dès lors, la CRMS ne peut pas se prononcer de manière fondée sur l'opportunité des interventions proposées. Elle demande de pousser plus loin l'étude de stabilité de ces éléments (localisation exacte des fissures en élévation et en coupe, origine des mouvements, relation avec la nature de la toiture et son éventuelle isolation, mesures à prendre pour limiter les mouvements).

#### **Restauration des façades**

La CRMS constate que le dossier ne comprend pas de relevé à une échelle suffisamment grande pour localiser de manière détaillée la pathologie de la façade. Les relevés joints sont des relevés de principe à une échelle très réduite (1/250) et le dossier ne comprend aucun détail d'exécution. Des relevés détaillés sont toutefois indispensables pour évaluer l'importance des problèmes et leur relation avec les désordres apparus à certains endroits. En outre, les études préalables documentant la manière selon laquelle les façades ont été conçues, ainsi que la nature, l'aspect d'origine et la dégradation des différents matériaux (p.ex. l'analyse du mortier de rejointoiement et l'étude stratigraphique des couleurs) n'ont pas été réalisées. De manière générale, la CRMS insiste sur l'importance de réaliser ces d'études avant l'élaboration de tout

projet de restauration afin de pouvoir motiver, déterminer et localiser les traitements les plus adéquats, ainsi que les quantités à mettre en œuvre (quantités forfaitaires).

Dans ce cas précis, la CRMS pose des questions sur les interventions et les traitements suivants, dont certains sont à justifier ou à mieux documenter et d'autres à proscrire. Un grand nombre de ces questions a également été soulevé par la DMS.

- La technique de nettoyage des façades, à savoir l'hydrosablage, n'est pas acceptée car elle risque de provoquer des infiltrations d'eau (remplissage des creux à travers les joints debouts ouverts). Elle doit donc être redéfinie en meilleure relation avec la nature des façades et faire l'objet d'un essai préalable, à approuver in situ par la DMS.
- Le déjointoiement complet des façades, à la fraise ou à la disqueuse, semble peu pertinent. La CRMS demande de limiter au maximum cette intervention (en fonction d'une analyse plus fine de la dégradation des joints) à eux qui sont réellement irrécupérables et aux joints qui ont déjà été refaits de manière inadéquate.
- La composition du nouveau mortier de jointoiement doit être définie. Il doit au moins avoir un aspect similaire et une composition qui est compatible avec les joints et la maçonnerie d'origine.
- La CRMs s'interroge sur la pertinence de prévoir des injections de mastic souple dans les joints verticaux.
- Le dossier reste très vague sur la récupération des briques et/ou la pose de nouvelles briques « à l'identique » : quelles sont les quantités des briques à remplacer ? Quels sont les zones les plus atteintes ? Est-ce que des nouvelles briques présentant les mêmes qualités et le même aspect ont été trouvés ? Ces points devraient être précisés, notamment sur base d'expériences qui ont déjà été acquises dans des restaurations semblables. Un échantillon des nouvelles briques devrait être préalablement soumis à l'approbation de la DMS.
- Quelle est la raison pour proposer un mortier bâtard et non un mortier hydraulique pour les travaux de maçonneries ?
- L'application d'un hydrofuge pourrait être acceptée à certains endroits, mais ceci doit être justifié. Son application systématique sur toutes les façades semble toutefois peu pertinente.
- Le dossier prévoit le décapage et la remise en peinture des menuiseries extérieures. D'éventuelles travaux de réparation des châssis ne semblent donc pas prévus : est-ce que l'état de tout les châssis a été vérifié et un inventaire des châssis réalisé ? Certains châssis semblent déjà remplacés – où se situent-ils ?  
La teinte de la peinture n'a pas été spécifiée. La CRMs s'interroge sur la possibilité de retourner à l'aspect d'origine, à savoir une teinte foncée (vert foncé ?) avec une lisière dorée. Elle encourage le maître de l'ouvrage d'entreprendre cette démarche et de chercher les moyens pour procéder à la peinture des châssis en une seule opération. En tout état de cause, l'aspect d'origine des châssis devrait être mieux documenté avant une nouvelle intervention sur les châssis. Dans ce sens, la nécessité d'un décapage complet des châssis doit être vérifiée.
- La nouvelle couleur des ferronneries devrait être également déterminée sur base d'une analyse stratigraphique. En outre, le cahier des charges mentionne des systèmes de peinture contradictoires (à base de résine alkyde et polyuréthane).
- L'application d'un enduit hydrofuge armé sur les massifs de toitures et cheminées semble peu adéquat en égard des dégâts (renforcement des tensions).

- La CRMS demande de limiter au maximum la démolition des dalles en béton du jardinet.
- Le placement d'une natte drainante en dessous de la dalle en béton maigre semble peu pertinent.
- Le détail des seuils en zinc doit être fourni.
- Pour les travaux de zinguerie, un joint de dilatation pour les longueurs supérieures à huit mètres n'est pas suffisant.

En conclusion, la CRMS rassemble ce complément d'étude ; elle remettra le dossier à l'ordre du jour dès que les informations ont été obtenues et ce dans les délais qui lui sont impartis (au plus tard à la séance du 18/05/2005).

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

J. DEGRYSE  
Président

c.c. à : AATL – DMS (S. Duquesne).