COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

S.P.R.B.
BRUXELLES DEVELOPPEMENT URRBAIN
Direction des Monuments et des Sites
Monsieur Thiery WAUTERS,
Directeur
C.C.N. – Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 – BRUXELLES

V/réf. : /
N/réf. : AA/WMB-2.19-/s.601
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 24 MARS 2017

Monsieur le Directeur,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT – Cité-jardin Floréal : Square des Archiducs, 1-3. Rénovation de l'immeuble de logements sociaux - Suivi d'avis conforme : Remplacement des châssis de la façade arrière.
Dossier traité par C. Criquilion

En réponse à votre demande du 8 mars 2017 sous référence, nous vous communiquons **l'avis favorable sous réserve** formulé par notre Assemblée en sa séance du 15 mars 2017 concernant l'objet susmentionné.

L'immeuble Hector Denis sis square des Archiducs, 1, 2, 3 à Watermael-Boitsfort (architecte Jos Mouton), inclus dans l'ensemble classé des cités jardins Le Logis et Floréal (classement pour façades et toitures), est, depuis le 05/09/2016, en cours de restauration / rénovation (permis 17/pfu/479455 – avis conforme CRMS séance du 2 avril 2014).

La rénovation et le réaménagement de cet immeuble de logements sociaux permettra la création de 44 nouveaux appartements sociaux (61 avant travaux) et l'amélioration de ses performances énergétiques. Outre la profonde transformation intérieure de l'immeuble, le chantier porte sur l'isolation des façades par l'intérieur et le remplacement de toutes les menuiseries en PVC (façade avant et latérales) par de nouvelles menuiseries en bois. Le permis prévoit par ailleurs la restauration des châssis arrières, d'origine en bois, et l'intégration de vitrage simple feuilleté isolant.

Dans son avis conforme rendu lors de sa séance du 2 avril 2014, la CRMS avait accepté :

- l'isolation des façades par l'intérieur à l'aide de panneaux en fibre de bois,
- le remplacement des châssis en PVC des façades avant et latérales par de nouveaux châssis en bois à double vitrage et à triple frappe, ce qui permettait de procéder au remplacement de châssis de faible qualité et banalisant l'architecture de l'entre-deux-guerres et de retrouver ainsi une façade d'aspect proche de la situation d'origine tout en contribuant à l'amélioration des performances énergétiques de l'immeuble.

Par contre, elle avait remis un avis défavorable sur :

- le remplacement systématique des châssis de la façade arrière (par le même modèle de châssis que celui choisi pour la façade avant), d'origine et en bon état, car cela constituait une perte patrimoniale pour l'immeuble. Elle proposait de les rendre plus performants en renforçant leur étanchéité, en remplaçant le vitrage simple existant par du vitrage feuilleté, de fixer ces derniers par un mastic-colle et d'ajouter si nécessaire un garde-corps de sécurité pour éviter les chutes de verre.

En cours de chantier, l'actualisation de l'état sanitaire des châssis arrières (voir note de l'architecte) et la détection de présence d'amiante dans certaines de leurs composantes (panneaux inférieurs de +/- 60 portes-fenêtres et mastic des vitrages) a motivé la présente demande à savoir le remplacement des châssis de la façade arrière sur le modèle acquis pour les façades avant et latérales.

Visite

En date du 22 février 2017, une visite de l'immeuble a été organisée en présence de Beliris (Maitre ouvrage délégué), du bureau d'études, de la DMS, de la CRMS et de l'entreprise en charge du chantier de rénovation. Cette visite a permis de confirmer l'état de dégradation avancé de la majorité châssis des étages, (principalement au niveau des seuils, des assemblages et nez horizontaux et des mastics de pose) et de confirmer le diagnostic d'actualisation d'état sanitaire établi par l'architecte. La finesse des cadres (42 mm) a également été constatée. Cette visite a toutefois mis en évidence que seuls les châssis des étages se sont fortement dégradés et qu'un remplacement est nécessaire. Les châssis du rez-de-chaussée sont, quant à eux, dans un bon état de conservation car ils ont été protégés par des volets en bois.

Avis

Dans ce contexte et compte tenu des nouveaux éléments intervenus, la CRMS approuve le principe du remplacement des châssis des étages de la façade arrière. Elle demande en revanche une restauration fidèle des châssis du rez-de-chaussée, justifiée par le bon état de conservation et l'affectation des locaux à des fonctions communautaires.

Toutefois, pour les nouveaux châssis, la CRMS réserve son approbation à la validation d'un mock-up, par la DMS et la CRMS, d'un élément de châssis entier (y compris intégration de vitrage) placé en situation, dans une baie de l'immeuble. Les échantillons présentés en séance du 15 mars 2017 présentent des profils qui ne garantissent pas une reconstruction suffisamment proche des châssis d'origine. En outre, présentés pièce par pièce, ils ne permettent pas d'apprécier la totalité d'un châssis et d'assurer qu'on retrouvera une cohérence des façades sur le plan esthétique et patrimonial. En effet, la conservation des caractéristiques architecturales de la façade arrière constitue un enjeu important dans la mesure où il s'agit d'un immeuble élevé, qui forme l'une des « portes » de la cité-jardin Floréal, visible de toute part depuis l'ensemble protégé.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie : **DMS : C. Criquilion**