



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

V/Réf. : 17/PFU/648310 (corr. : I. Segura)

N/Réf. : AA/ WMB20019_638_Pre_des_Agneaux_restoration

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue Pré des Agneaux, 2-4 / rue des Aconits, 1

Demande de permis unique portant sur la restauration des façades avec suppression des corniches débordantes et des toitures en zinc et retour aux toitures terrasses selon les plans d'origine.

Avis conforme de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 10/05/2019, reçu le 15/05/2019, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 15/05/2019.

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 février 2001 classe comme ensemble les cités-jardins « Le Logis » et « Floréal », à savoir les zones de recul, les jardins, les voiries, les venelles, les squares et les places publiques ainsi que les façades et toitures du bâti d'avant 1940. L'immeuble à appartements « Van Deuren » sis avenue Pré des Agneaux 2 à 4 et rue des Aconits 1 à Watermael-Boitsfort fait partie de cet ensemble classé (Floréal).

Historique du bien

L'immeuble à appartements « Van Deuren » fait partie de la Cité-jardin Floréal. Conçu par l'architecte Georges Van Kerckhoven, il fut construit en 1927.

Historique du dossier

Le bien a fait l'objet d'un précédent PU avec avis de la CRMS pour les travaux relatifs à la restauration et la rénovation des façades et toitures : PU daté du 19 février 2010 sur base de l'avis de la CRMS émis en séance du 19 mars 2008.

Le 24 mars 2010, la scrl FLOREAL a introduit un recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre les conditions de ce permis qui imposaient la conservation et la restauration des châssis de fenêtre et n'autorisaient le remplacement que de quelques châssis, alors que la demande visait à leur remplacement systématique. Le Gouvernement ayant jugé par arrêté ce recours recevable et fondé, le permis a finalement été délivré sur recours le 22 novembre 2011 et a autorisé le remplacement de l'ensemble des châssis. Malgré une prorogation d'un an, ce permis n'a pas été mis en œuvre et a donc expiré.

1/6



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

La présente demande de permis unique est la réintroduction de la demande précédente. Cette dernière a néanmoins été scindée : la problématique des menuiseries extérieures (portes et fenêtres) est traitée dans une demande distincte. D'autre part, les prescriptions techniques du cahier des charges ont été amendées conformément aux réserves émises par la CRMS en séance du 19 mars 2008. Pour mémoire, ces réserves avaient principalement 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.

Analyse de la demande

Description du projet. Principales interventions : options et principes d'intervention.

L'objectif du projet est la restauration des façades et des toitures de l'immeuble « Van Deuren » et son bâtiment annexe selon leur aspect et leurs dispositions d'origine.

Dans cette optique de retour à l'origine, plusieurs interventions de restitution sont prévues. L'intervention principale est la suppression des corniches débordantes et des couvertures de toiture en zinc pour la remise en état des toitures terrasses avec mur acrotère périphérique. Ces travaux s'accompagnent de la restauration fidèle des cheminées qui avaient été réhaussées (retour aux hauteurs initiales, restitution des dalles de couverture en béton et des mitrons en terre cuite). La présence du mur acrotère périphérique permet le placement d'une isolation de toiture en verre cellulaire invisible depuis l'extérieur.

Autre intervention de restitution : celle qui concerne le carrelage mural noir brillant qui revêt la façade du bâtiment annexe au rez-de-chaussée et le passage couvert. A l'origine, la façade de l'ancien commerce en était également revêtue. Quant aux piliers du passage, certains documents d'époque attestent que leurs parties basses et hautes n'étaient pas revêtues de carrelages. Après vérification de ce dernier point par sondages, la disposition d'origine sera rétablie.

Enfin, pour ce qui est de l'aménagement des abords, le mur de clôture du jardin rue des Aconits (arrière du n°4 avenue du Pré des Agneaux), mur désolidarisé du bâtiment et constituant un aménagement tardif est démonté et remplacé par une haie.

Pour le reste, le projet consiste en interventions de restauration sans modification de l'aspect architectural des lieux. Ainsi le projet prévoit :

- pour les façades :

- le nettoyage général des façades (briques, enduits, pierres bleues et pierres reconstituées) ;
- la restauration du soubassement et du parement en pierre bleue situés à l'entrée du bâtiment principal (n°2) : réparation des fissures et des éclats dans les pierres naturelles et remplacement des joints défectueux ;
- la restauration suivant les mêmes principes du soubassement en pierre reconstituée (simili pierre bleue) du n°4, y compris la partie située sous le passage couvert ;
- la restauration du parement en briques et de ses joints (joints horizontaux obliques) : réparations locales par remplacement de certaines briques de parement ou de ventilation, réparations locales des joints dans le respect de leur forme particulière ;
- la restauration des enduits extérieurs (à l'aspect crépissé ou lisse suivant les zones) : réparation de l'enduit désagrégé, réparation des fissures et application d'une nouvelle couche de finition spéciale ;
- la restauration en façade des bandeaux, appuis de fenêtres et couvre-murs en béton : certains sont réparés, d'autres remplacés (quand il s'agit d'appuis isolés et de couvre-murs en béton architectonique, dont le démontage est possible sans dégâts aux parties adjacentes du bâtiment) en fonction de leur état de dégradation ; l'ensemble est ensuite surfacé au moyen d'un micro-mortier hydraulique qui permettra d'obtenir un aspect uniforme de ces éléments ;
- la restauration des ferronneries : restauration et restitution des grilles des soupiraux, traitement et réparation des grilles des deux portails situés à l'arrière, au départ de la rue des Aconits et de la

2/6



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

rue des Arums et traitement de certains autres éléments métalliques présents en façade du bâtiment principal ;

- le traitement anti-graffiti des surfaces en pierre naturelle de l'entrée principale (n°2) et du soubassement en pierre reconstituée du n°4, y compris la partie située sous le passage couvert ;
- le renouvellement du faux-plafond du passage couvert extérieur vers la rue des Aconits avec intégration d'une isolation thermique et acoustique ;

- pour les toitures :

- pour le bâtiment principal, en complément de la restitution des toitures terrasses, le renouvellement des descentes d'eau pluviale en zinc et de leur dauphin ainsi que des divers accessoires ;
- pour les annexes du bâtiment principal (2 éléments en encorbellement de part et d'autre du passage couvert, l'annexe basse à toiture triangulaire à l'arrière) et le cabanon de l'ascenseur, le renouvellement des couverture en zinc avec pose à joints debout et de leurs accessoires ;
- pour le bâtiment arrière à couverture en tuiles à double pente, uniquement la rénovation des 2 corniches ;

- pour les abords :

- la rénovation des trottoirs en dalles de béton longeant les bâtiments.

Une dernière intervention prévue au niveau des abords, qui ne constitue ni une restitution de la situation d'origine, ni une restauration. Elle porte sur la zone longeant la façade de l'immeuble dans la rue des Arums où des dalles en ciment ont été ajoutées entre le trottoir et la façade. Est projetée l'enlèvement de ces dalles et leur remplacement par des briques sur chant de teinte semblable à la façade.

Comme expliqué plus haut, la présente demande de permis unique est la réintroduction de la demande précédente, pour laquelle avait été délivré un permis le 19 février 2010 sur base de l'avis de la CRMS émis en séance du 19 mars 2008.

Les réserves émises par la CRMS sur la précédente demande ont été intégrées, pour la plupart, à la présente demande et ont donné lieu à la modification des prescriptions techniques de plusieurs des postes du cahier des charges. Celles qui ne l'ont pas été sont réitérées et reprises en italique ci-dessous. Par ailleurs, certaines contradictions ont été relevées entre les articles qui ont été modifiés et les articles portant sur des travaux connexes qui sont restés inchangés. Pour garantir la cohérence de l'ensemble, des corrections doivent être ponctuellement faites. Sont également avancées quelques remarques additionnelles découlant d'une nouvelle lecture du dossier et d'une recherche de cohérence avec les prescriptions techniques du Plan de gestion patrimoniale des maisons classées des cités-jardins du Logis et de Floréal (PGP), plan de gestion entré en vigueur le 1^{er} septembre 2014). Rappelons cependant que le PGP n'est pas d'application pour cet immeuble, bien que celui-ci présente une cohérence architecturale forte avec le bâti de la cité protégée. Enfin, une petite correction à l'avis rendu précédemment est apportée au point Ch 12 - point 12.62

Ci-après les remarques concernant le cahier des charges et les corrections à y apporter :

- Chapitre 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. 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 D.M.S. -désormais DPC¹-, en particulier pour les pièces spéciales en pierre

¹ La Direction des Monuments et Sites (DMS) est désormais dénommée Direction du Patrimoine Culturel (DPC)



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

reconstituée ou en béton. Les méthodes de nettoyage des différents matériaux de façade seront soumises à l'approbation de la D.P.C. sur base d'essais préalables.,

Le dé-jointoiement systématique préconisé par le cahier des charges n'est pas autorisé. Il y a donc lieu d'ajouter au 3ème § 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. »

Au paragraphe Nettoyage de la maçonnerie de parement, la mention « en vue de la mise en œuvre d'un hydrofuge de surface » doit être supprimée.

Au paragraphe Nettoyage des pierres naturelles, la mention « joints existants qui sont par ailleurs à évider avant le nettoyage de l'ensemble » doit être supprimée.

- Ch. 24 – Maçonnerie extérieure – point 24.36. Réparations locales du parement en briques

Les réparations doivent être réalisées après nettoyage de l'ensemble des façades et non avant.

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

La mention de traitement hydrofuge doit être supprimée.

- Ch. 25 – Pierre – point 25.53. Rejointoiement des pierres naturelles

Le dé-jointoiement se fera après nettoyage des façades. **Le rejointoiement des pierres de taille ne peut se faire au moyen de mastic mais avec un mortier d'une composition traditionnelle.** Le nouveau mortier de rejointoiement sera identique à celui d'origine. La mention de traitement hydrofuge doit être supprimée.

- Ch. 26 – Béton – point 26.26. Rejointoiement des pièces spéciales

Le rejointoiement ne pourra pas être réalisé au moyen d'un mortier à base de résines (un mastic à base de polyuréthane est prescrit). Un mortier traditionnel sera mis en œuvre. Le nouveau mortier de rejointoiement sera identique à celui d'origine.

- Ch. 26 – Béton – point 26.94. Eléments en béton architectonique préfabriqué

Conformément à l'avis de la CRMS de 2008, le traitement hydrofuge des parements extérieurs a été supprimé. Il doit également être supprimé ici, pour les éléments en béton architectonique préfabriqué. Le paragraphe « Protection anti-salissure » est donc à supprimer.

- Ch. 27 – Acier – point 27.11. Traitement et réparation des grillages d'accès à l'arrière

La teinte de la peinture de finition sera identique à celle d'origine. Si elle n'est pas connue, elle sera déterminée par sondage stratigraphique.

- Ch. 32 – Menuiserie pour toiture – point 32.42. Vérification et remise en état des corniches de la toiture en pente

La teinte de la peinture de finition sera identique à celle d'origine. Si elle n'est pas connue, elle sera déterminée par sondage stratigraphique.

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

Les prescriptions sont conformes à celles du PGP, articles B1.1 Réparation de l'enduit décoratif, B1.2 Réparation de fissures, B1.3 Application d'une nouvelle couche de finition spéciale. Par contre, au poste 43.41. Réparation de l'enduit désagrégé, au paragraphe Aspect fini et teinte générale est évoquée « l'application d'une peinture spéciale » pour « uniformiser les façades ». Ceci est inadéquat au vu des qualités des enduits décoratifs en terme de composition, de texture et de teintes.



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

- Ch. 47 – Revêtements muraux – 47.19. Carrelage mural extérieur en façade

L'utilisation du mortier colle prêt à l'emploi doit être abandonné au profit d'une technique traditionnelle (bain de mortier). 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. 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). Ces réserves émises par la CRMS ont correctement été intégrées ici. Par contre, le poste décrivant la préparation préalable du support (Ch. 12 – Travaux préalables – 12.55. Décapage préalable de cimentages extérieurs sur maçonnerie) n'a pas été corrigé. Les mentions d'un carrelage collé doivent y être supprimées.

- Ch. 81 – Peintures extérieures sur maçonnerie, ciment et béton – 81.5 Peintures spéciales pour rénovation des bétons, maçonneries et enduits – point 81.51. Peinture de finition pour enduit, maçonnerie et bétons réparés

Ce poste prévoit la pose d'une peinture sur les enduits crépissés ou lisses en façade, les cimentages des murs acrotères et cheminées en toiture, les appuis et bandeaux en béton des façades et les couvre-murs en béton en toiture. Ceci est inadéquat et aboutirait à une uniformisation et un appauvrissement vraiment dommageable des teintes et textures de la peau du bâtiment. Cette intervention est donc à proscrire. Le poste doit être supprimé.

- Ch. 84 – Peintures sur métaux – point 84.11. Peinture sur fer à l'extérieur

Pour la peinture de finition, on choisira une peinture à base d'alkyde (voir PGP, article E4.0.2) et non une peinture de type polyuréthane à deux composants pour application industrielle. La dernière couche sera appliquée manuellement à la brosse.

- PARTIE 9 – AMENAGEMENT DES ABORDS, Ch. IV - Revêtements

Pour les zones de trottoir qui ne sont pas d'origine (le long de la façade de l'immeuble dans la rue des Arums où des dalles ont été ajoutées entre le trottoir et la façade). Le remplacement de ces dalles par des briques sur chant de teinte semblable à la façade est prévu. Le poste décrivant la mise en œuvre de ce nouveau revêtement est manquant et doit être ajouté ici.

Synthèse de l'analyse

La restauration de l'enveloppe extérieure de ce bâtiment remarquable est à encourager par un avis favorable. Toutefois, afin de garantir la qualité esthétique du résultat, ainsi que la durabilité des travaux, il convient de recourir plus largement à des techniques traditionnelles éprouvées par l'expérience. Par conséquent, la CRMS est favorable à l'exécution du projet à condition que les améliorations listées dans ce présent avis soient intégrées au cahier des charges.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
c.c. à BUP-DPC : I. Segura