

NOTE EXPLICATIVE

PROJET: Rénovation du revêtement de façade d'un immeuble mixte.

Rue Capouillet, 15 - 1060 Saint-Gilles
Cadastre : 1^{ère} division Section B n°16 G 9

PRAS : * Zone d'habitation
 * ZICHEE

PPAS : Néant

Monuments et sites :

* Le bien est repris à l'inventaire Irismonument

Objet de la demande :

L'objet de la demande concerne la façade d'un immeuble mixte avec du logement aux étages (Flat-Hôtel) et des bureaux au rez-de-chaussée.

L'immeuble datant du milieu des années 1970 a un gabarit rez-de-chaussée + 7 étages + étage technique.

Le bâtiment en plan présente un corps principal en retrait de 3m00, ainsi que deux corps latéraux à front de voirie.

Les deux derniers niveaux utiles R+6 et R+7 sont en retrait successif.

Au niveau des deux corps latéraux, le niveau R+5 présente déjà un retrait.

Le rez-de-chaussée à destination de bureaux est entièrement vitré.

Les étages sont quadrillés par d'importants bandeaux horizontaux et verticaux, rythmés par des caissons ancrés à la structure portante de l'immeuble, présentant des saillies successives en éperon, matérialisant les encadrements des vastes baies équipées de châssis en aluminium épurés de style Steel Look.

Les menuiseries extérieures sont en aluminium, et leur situation actuelle a fait l'objet d'un dossier de demande de permis d'urbanisme ne 2014 portant la référence PU2014-48

Le revêtement de façade est encore le revêtement d'origine en béton, dénommé pierre artificielle ton sable teinté dans la masse (et plus particulièrement Sablé Rose sur les cartouches de l'époque) sur les documents de permis d'urbanisme d'origine. Ci-dessous une photo d'un échantillon (agrégat) du revêtement montrant la teinte brun-rose d'origine.



Les récents travaux de ravalements de façade entrepris en 2022 par la copropriété, ont révélé, après nettoyage des revêtements, que ces derniers présentaient de nombreuses marques d'usure, fissures et autres défauts ayant dû faire l'objet de micro-réparations ponctuelles.



Certains des caissons, notamment au niveau de l'aile latérale droite du bâtiment, présentaient d'importants problèmes de stabilité, avec des décrochages qui, suivant les recommandations de l'ingénieur en stabilité étant intervenu à l'époque, ont dû être entièrement démontés.

En partie supérieure droite de cette même aile latérale droite, certains des caissons ayant été endommagés suite des causes d'un incendie, ont également dû être démontés.

La reconstitution des caissons identique au béton architectonique d'époque, étant donné leur poids, volume, manutention et surtout le mode d'imbrication les uns dans les autres, et leur mode d'ancrage à l'aide de pattes en acier directement à la structure portante de l'immeuble composée de poteaux et de poutres en béton armé était impossible sans envisager une rénovation de fond de l'entièreté du revêtement

L'étude de stabilité réalisée a cependant permis de reconstituer la géométrie des caissons démontés à l'identique de l'existant, à l'aide d'une structure légère ossature bois, recouverte de panneaux de type Aquapanel adaptés à cet usage.

Les nouveaux caissons nécessitent encore l'application d'un revêtement de finition, au même titre que l'ensemble de la façade, afin de pouvoir d'une part assurer une uniformité du revêtement, mais également de finaliser les travaux de ravalement de façades en maintenant une uniformité de l'ensemble du revêtement de façade.

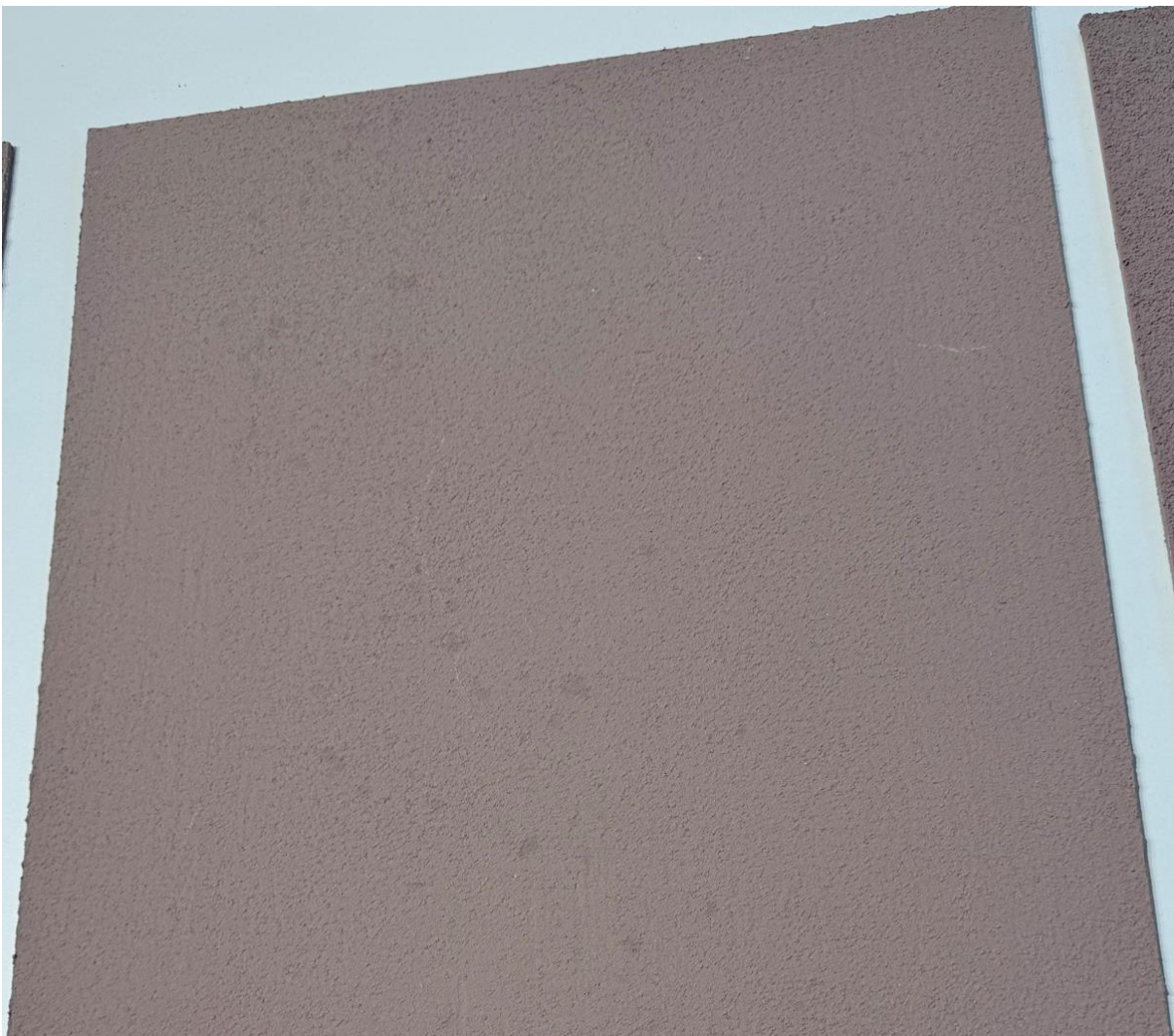
Les recherches se sont orientées vers un matériau de finition qui permette de se rapprocher de l'aspect du revêtement d'origine, aussi bien au niveau de la tonalité que de l'aspect de surface.

Il fallait également que ce matériau soit adapté au cas de figure de notre bâtiment, les caissons de façade présentant aussi bien des facettes verticales que horizontales.

Le matériau choisi pour le revêtement fait partie de la gamme d'enduits du fabricant Wilco, système Vario. L'avantage du Vario est qu'il se démarque des enduits de façades classiques d'une part par sa granulométrie plus fine et variable, d'autre part par sa composition et mode d'application à la taloche qui lui confèrent un aspect proche du béton. Ceci contrairement à un enduit de façade organique classique qui présente un aspect beaucoup plus uniforme.

La teinte choisie est la référence se rapprochant le plus de celle d'origine est la référence Wilco Vario 8255 qui est un brun clair légèrement rosé.

Le mode d'application à la taloche lui confère un grain et un aspect irrégulier se rapprochant de l'aspect de surface du béton.



L'échantillon ci-dessus représente de l'aspect de surface projeté.

Nous disposons d'un échantillon de grande taille qui peut être présenté au service urbanisme, ou consulté auprès de Baltimo Syndic, dont les bureaux se trouvent à l'adresse du projet.

ADDENDUM A LA NOTE EXPLICATIVE SUIVANT CORRIER DE RECEPTION DE DOSSIER INCOMPLET en date du 17/04/2025 :

Tel que cela a déjà été précisé par téléphone auprès du service urbanisme, nous rappelons que l'objet de la demande ne concerne pas le démontage et le remplacement de l'entièreté des caissons, mais uniquement l'application d'un nouvel enduit de surface décoratif aux caractéristiques décrites ci-dessus.

Cet enduit aura aussi bien une fonction décorative ayant pour but d'uniformiser le revêtement de façade actuel ayant subi les usures du temps, mais également une fonction protectrice ayant pour but de stopper les dégradations du revêtement actuel, et donc de préserver le revêtement de façade dans sa typologie actuelle au niveau structure et volumétrie.

Le remplacement de l'entièreté des caissons du revêtement de façade actuel est par ailleurs chose quasi impossible à réaliser car trop invasive et coûteuse pour le paramètre socio-économique du bâtiment.

En effet, bien que la structure du bâtiment soit indépendante du revêtement de façade (système de poteaux – poutres), la façade du bâtiment est accrochée à la structure béton armé du bâtiment.

Les éléments secondaires comme l'entièreté des menuiseries extérieures et les parois de remplissage non structurelle des façades sont directement ou en partie fixés au revêtement de façade.

Le remplacement des caissons nécessiterait donc une intervention sur l'entièreté des façades (châssis ayant remplacés il y a peu, parois de remplissages, installations électriques présentes sur ces parois, finitions intérieures....). Intervention impossible à réaliser sans une évacuation complète de tous les logements concernés, équivalent donc à une rénovation de fond du bâtiment.

Vous trouverez en annexe, copie du rapport de l'ingénieur en stabilité Jean Gillis expliquant plus en détails et sur base de croquis, la manière dont le revêtement de façade a été conçu à l'époque, avec l'imbrication de tous les éléments de façade entre eux comme un gigantesque puzzle, ainsi que leur interaction avec les menuiseries extérieures et les finitions intérieures.

Les seuls éléments de caissons de revêtement de façade ayant dû être remplacés l'année dernière sont les suivants ; cf. repérage des éléments en question sur les plans de la situation projetée :

1. Au niveau de l'aile latérale droite, une rangée de caissons en façade avant, ainsi que deux éléments sur la façade latérale de cette même aile, étaient fort disloqués et présentaient un risque important de sécurité.
2. L'incendie survenu en janvier 2018, au quatrième étage de cette même aile de droite a détruits plusieurs éléments de caissons de façade.

Tel que mentionné plus haut, ces caissons démontés ont été reconstitués, suivant les instructions de l'ingénieur en stabilité, en structure légère :

Chevrans de bois traités fixés à l'ossature portante du bâtiment par le réemploi des ancrages des anciens caissons. Cette structure a ensuite été recouverte de panneaux extérieurs de la gamme Knauf Aquapanel.

Cette technique de reconstitution des caissons est très coûteuse et ne peut donc s'envisager que très ponctuellement dans notre cas de force majeure et dans l'urgence, pour le remplacement de caissons présentant un risque immédiat pour la sécurité.

En terme de typologie, ces nouveaux caissons respectent la volumétrie et les dimensions des caissons originaux.

Les panneaux Aquapanel étant de finition brute, ceux-ci attendent encore de recevoir leur revêtement de finition esthétique et protecteur en parallèle à l'ensemble de la façade.

Ci-dessous Un reportage photo montrant d'une part la structure portante des caissons de façade ponctuellement remplacés, d'autre part leur panneaux d'habillage de la gamme Aquapanel :



Points Administratifs :

- Nous signalons que le montant des frais de dossier a été réglé et fournissons la preuve de paiement via la plateforme Mypermit.
- Au niveau du titre de propriété demandé, et sauf erreur de ma part après échange téléphonique auprès du service urbanisme, étant donné qu'il s'agit ici d'une demande commune au nom de l'Association des Copropriétaires, le PV de la dernière AG déjà fourni avec le dossier initial, document mentionnant d'une part les travaux et l'intention d'introduire la présente demande de permis d'urbanisme, d'autre part, le renouvellement du mandat du syndic Baltimo comme signataire de la demande en tant que représentant officiel de l'Association des Copropriétaires (ACP).