

Administration de l'Aménagement du territoire et du logement
Urbanisme, Monuments et Sites

Administration de l'Aménagement du
Territoire et du Logement
Direction Urbanisme
Monsieur A. Goffart, Directeur, Fonctionnaire
délégué
Gare du Nord, rue du Progrès 80 bte 1
1035 Bruxelles

CONTACT Stéphane Duquesne, attaché
T 02 204 20 69
F 02 204 15 22
sduquesne@mrbc.irisnet.be

NOS REF. 2043-0128/01/2004-092PR

VOS REF. 04/pfd/156867

CONCERNE Immeuble sis rue Royale 25-27 à Bruxelles
Restauration des façades à rue et de la cour intérieure

ANNEXES

BRUXELLES

Monsieur le Directeur,

Suite à votre courrier repris sous rubrique, je vous transmets les informations suivantes :

I. Les éléments manquants en fonction de l'AG du 17/01/2002, modifié par l'AG du 11/04/2003

Le dossier est complet. La CRMS est donc en mesure d'émettre un avis sur base des documents introduits.

II. Les questions, demandes d'information ou commentaires au demandeur

Néant.

III. Les communications à l'attention de la Direction d'Urbanisme / information de la part de la Direction Mon. & Sites à l'attention de la Direction d'Urbanisme si la demande nécessite un avis de la CRMS en application de l'AG du 12/06/2003

La demande nécessite un avis de la CRMS en application de l'AG du 12/06/2003.

La DMS demande à la DU de bien vouloir vérifier si dans le dossier complémentaire, qu'elle transmettra avec le dossier initial à la CRMS pour avis conforme, est bien repris un CD-ROM avec les études techniques.

IV. Avis de la Direction des Monuments et des Sites dans le cadre de la dispense de l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites

Néant.

V. Réponse de la Direction des Monuments et des Sites sur le caractère complet du dossier et le rapport préalable destiné à la Commission royale des Monuments et des Sites dans le cadre de la demande de l'avis conforme

La demande porte sur la restauration des façades. En effet, des travaux de restauration s'imposent de toute urgence compte tenu des dégradations manifestes des façades à rue. Le monument subit des infiltrations d'eau, il y a des problèmes au niveau des étanchéités, des éléments décoratifs risquent de tomber sur la voie publique et ont été maintenues en place avec des moyens temporaires (cordes, etc.).

L'historique du dossier est assez important pour que la CRMS puisse se former une idée de la complexité technique et administrative de cette demande de permis unique. En effet, l'élaboration du dossier date de 2001. L'architecte, le propriétaire, les locataires et la DMS se sont rencontrés sur place à des multiples reprises (!) afin de pouvoir porter solutions à la majorité des problèmes rencontrés (dégradation de la façade à rue, dossier technique difficile, architecte sans expériences dans le domaine de la restauration, problèmes d'accessibilité des appartements, problèmes budgétaires, etc.). Une demande de permis d'urbanisme unique a finalement été envoyée le 17 juin 2004 à la DMS par le biais de la DU. La DMS a transmis un accusé de réception incomplet à la DU pour ce premier dossier. La DMS estime utile de reprendre ci-dessous les informations manquant à ce dossier initial afin de permettre à la CRMS de mieux comprendre la difficulté de la gestion administrative et technique de la demande:

« I. Les éléments manquants en fonction de l'AG du 17/01/2002, modifié par l'AG du 11/04/2003

- les descriptions précises des travaux et des techniques prévues. Chaque poste doit être décrit avec la plus grande précision possible en ce qui concerne la nature des matériaux mis en œuvre.

- les fiches techniques des matériaux de restauration manquent également au dossier.

II. Les questions, demandes d'information ou commentaires au demandeur

A) Remarques d'ordre générale

- des essais de restauration et de nettoyage des façades seront soumis pour approbation à la Direction des travaux (maître de l'ouvrage, l'architecte, l'entrepreneur, la Direction des Monuments et des Sites) avant exécution de ces travaux.

- les définitions des couleurs exactes seront encore soumises pour approbation à la Direction des Travaux.

- il y a plusieurs descriptions de matériaux existants qui ne sont pas correctes, incompatibles ou incomplètes. Il en va de même pour les descriptions des matériaux et des techniques de restauration proposées.

B) Note descriptive

3.8. La mise en place de double vitrage remplaçant du simple vitrage nécessite une motivation et une note de calcul des valeurs d'isolation thermique du simple vitrage, du double vitrage et des murs existants (voir également point C.2.3. de la description des travaux).

3.10. La remise en état d'origine des éléments disparus ne peut être exigée. Néanmoins la remise en état d'origine de la grande vitrine au rez-de-chaussée, de la porte d'entrée côté droit (y compris l'imposte) et de certains châssis des façades sont absolument recommandables vu la valeur patrimoniale de l'immeuble et la remise en valeur de certaines devantures avoisinantes. Il en va de même pour ce qui concerne les parties disparues des statues (une aile et une trompette). Il ne faut pas non plus négliger les subventions de 80% lorsqu'il s'agit de restituer des éléments disparus présentant un intérêt historique, archéologique, artistique, esthétique, scientifique, social, technique ou folklorique (article 10, § 2, 4°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 avril 2003 fixant les conditions d'octroi d'une subvention pour des travaux de conservation relatif à un bien classé).

C) Description

A.3. Nettoyage de la façade enduite et peint côté rue.

- il faut prendre toutes les mesures de protection pour les finitions et les détails fragiles des façades.

- « projection d'eau chaude saturée » : mieux vaut « projection de vapeur d'eau ».

A.4. Réparations des enduits côté rue

- l'utilisation d'un mortier de ciment mélangé avec un produit de type SikalateX est peu recommandable.

Il en va de même pour une pose d'un renfort en grillage céramique fixé mécaniquement au support aux endroits où les parties sont trop profondes ;

- un enduit en plâtre à la chaux et au ciment n'existe pas ;

- le coupage à la Berthelet est une technique de finition qui s'applique surtout en France (Paris) pour des finitions en plâtre. Elle n'est pas recommandable pour les travaux de restauration des façades concernées ;

- « appliquer plusieurs couches pour obtenir une surface lisse et bien tendue » : de combien de couches s'agit-il ?

B.4. Réparation des cimentages des façades de la cour

Les façades de la cour sont-elles cimentées ou sont-elles enduites avec un mortier minérale?

C.1. Restauration des boiseries de la loggia et des décors en bois en façade à rue

C.1.8. Traitement préalable de toutes les pièces en bois existantes : fiches techniques à compléter au dossier ;

C.1.12. Matériaux utilisés : chêne traité au Xylamon : ce traitement provoque une formation de film qui risque de s'écailler à plus long terme. Des produits non-filmogènes sont donc recommandables pour le traitement de bois.

D.4. Gardes-corps métalliques

D.4.2. Des éléments en fonte ne se soudent pas.

E.1.2. Descente d'eau pluviale en zinc

- Une étude précise des évacuations des eaux pluviales de la façade à rue semble indispensable. En effet, la situation actuelle n'est pas idéale et provoque des infiltrations d'eau manifestes. Ce problème devrait être étudié et solutionné selon les règles de l'art.

- « Evacuation de toutes les D.E.P. existantes à remplacer par des D.E.P. en zinc de section carré ». Des nouvelles D.E.P. en zinc rondes sont plutôt recommandables.

F.1.1. Mise en peinture des façades existantes à la rue

- La pose à brosse est acceptable mais pas la pose au rouleau.

- La probabilité que la porte d'accès gauche en bois, actuellement décapée, était peinte dans les mêmes tons brunâtres que les châssis de fenêtres est grande. S'il s'avère que cette hypothèse soit correcte, il faudrait absolument la repeindre. La situation actuelle n'est certainement pas d'origine.

F.1.2.2. Mise en oeuvre

« Les menuiseries seront repeintes en trois couches avec une peinture multicouche de type Duol et dont la couleur se rapproche le mieux de la couleur d'origine » : ce qui est plutôt recommandable est le principe d'application de 3 couches à savoir la couche primaire, une couche diluée et une couche non diluée.

F.3. traitement anti-pigeon

La mise en place de réglottes anti-pigeon posées au moyen de silicone n'est pas recommandable. Les produits à base de silicone sont difficiles à enlever. La mise en place de fins câbles insérés entre les embrasures des fenêtres est plus discrète. »

La DMS a reçu un complément de dossier de restauration suite à l'accusé de réception de dossier incomplet. Elle a vérifié si le maître de l'ouvrage a bien donné suite utile aux remarques ou demandes d'informations reprises ci-dessus. L'ensemble du dossier portera peut-être à confusion mais de manière générale, on peut conclure que le demandeur et son architecte ont fait un effort considérable pour que le dossier soit complété conformément à la

demande de la DMS. Plusieurs études techniques ont également été élaborées par des experts-restaurateurs.

Compte tenu du fait que le dossier a été complété en bonne et due forme, que le demandeur a donné suite utile à la majorité des remarques de la DMS et que les travaux de restauration de la superbe façade éclectique à rue s'imposent d'urgence, la DMS propose à la CRMS d'émettre un avis conforme favorable (sous réserves) avec des éventuels conseils techniques.

La Direction des Monuments et des Sites reste à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes sentiments distingués.

Jacques Van Grimbergen
Directeur général