

AAC Architecture  
Monsieur C. Moussiaux  
Avenue Louise, 271  
1050 BRUXELLES

V/réf. : Demande de la DU n°04/PFU/274961  
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.330-2.339-2.366/s.521

Bruxelles, le

## ENVOI RECOMMANDÉ

Monsieur,

**Objet : BRUXELLES. Rue du Béguinage, 5-17 / rue de l'Infirmier, 1-7 et 2-8 / angle rue du Lilas / rue du Grand Hospice, 6-20. Restauration des façades et isolation des toitures.**  
**Permis unique – Demande de complément d'information de la CRMS**

Dans son courrier du 7 juin 2012, la Direction de l'Urbanisme a, dans le cadre de votre demande de permis unique, adressé à la Commission royale des Monuments et des Sites une demande d'avis conforme sur le dossier relatif à l'objet susmentionné.

La demande concerne la restauration d'un ensemble de maisons protégées du quartier du Béguinage : celles situées rues du Béguinage 5-13, du Grand Hospice 6-20 ainsi que de l'Infirmier 1-7 et 2-8 sont classées comme ensemble par arrêté du 03/07/2008 pour leurs façades (à rue, arrière et latérales) et toitures (en ce compris les charpentes) ; celles situées aux n°15 et 17 rue du Béguinage sont classées comme monument pour totalité par arrêté du 08/08/1988.

Les maisons qui font partie de l'ancien béguinage forment un ensemble architectural très homogène s'étendant sur deux îlots bâtis au début du XIXe siècle par l'architecte Partoes. Elles intègrent d'anciennes parties de maisons de béguines datant probablement du XVIIe siècle et ont été « rhabillées » à l'époque néoclassique. Les façades sont aujourd'hui couvertes d'un enduit au ciment appliqué dans les années 1980 qui remplace l'enduit à la chaux d'origine. Les châssis, la plupart des volets et des corniches datent également de cette dernière transformation. La quasi-totalité des portes sont d'origine, tout comme certains volets. Les portes ont conservé leurs quincailleries anciennes. Les barres d'appui, grilles de caves et ferronneries de balcons sont également en grande partie d'origine.

Le projet porte sur la restauration des façades et vise le retour à un état semblable à celui de la situation d'origine : la restauration des éléments d'origine encore présents, la reconstitution des éléments manquants caractéristiques et l'intégration discrète des équipements techniques. Il prévoit également de remédier à certaines défaillances des corniches et descentes d'eau.

La demande a été introduite il y a deux ans et a fait l'objet de plusieurs demandes de compléments d'information de la part de l'Administration mais continue de présenter d'importantes lacunes.

***A l'examen de la présente demande, il s'avère que les propositions techniques restent très générales et peu précises et détaillées. Elles ne reposent ni sur un état des lieux ni sur un diagnostic précis des pathologies. Les interventions ne sont généralement pas localisées et leur spécification sous forme de quantités présumées n'est pas justifiée : elles concernent souvent la totalité des éléments visés, sans nuance ni distinction. Le dossier manque également de rigueur quant à l'identification des matériaux mis en œuvre, induisant des erreurs dans les techniques de restauration proposées. Enfin, une grande partie des décisions sont laissées à l'entrepreneur ce qui n'est pas acceptable dans le domaine de la restauration***

**de bâtiments classés : il revient à l'auteur de projet de déterminer le plus précisément possible la nature, la quantité et la localisation des interventions prévues.**

Par conséquent, après examen du dossier en séance plénière du 13 juin 2012, la Commission n'a pu se prononcer définitivement dans l'état actuel du dossier. En vertu des dispositions de l'article 177, § 2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat) et afin de pouvoir émettre son avis conforme en pleine connaissance de cause, elle a décidé de vous adresser, par la présente lettre recommandée, une **demande de complément d'information** portant sur les points précisés ci-dessous.

Afin de permettre à la Commission d'émettre son avis endéans les délais légaux qui lui sont impartis, ces compléments d'information devront être examinés par elle au plus tard en sa séance plénière du 22 août 2012. Dans ce cadre et afin de pouvoir procéder à l'étude préalable de ces nouveaux éléments du dossier, la Commission demande qu'ils lui soient communiqués en 5 exemplaires, au plus tard le 13 août et qu'un exemplaire soit envoyé dans le même temps à la DMS (A.A.T.L. – D.M.S., Monsieur Pierre Bernard, rue du Progrès, 80 boîte 1, 1035, Bruxelles). Elle souligne qu'en l'absence des compléments d'information demandés dans les délais précisés, elle se verra dans l'impossibilité d'autoriser la demande.

**Les bâtiments ayant fait l'objet de profondes rénovations dans les années 80, la Commission insiste pour que la présente restauration soit limitée aux travaux d'entretien et de restauration qui sont strictement nécessaires pour remettre des immeubles en état. Elle ne peut accepter les interventions lourdes qui ne semblent, en l'occurrence, pas justifiées.**

**Le complément d'information devra donc fournir un relevé et un diagnostic précis des pathologies rencontrées à chaque maison, façade par façade. Chaque poste du cahier des charges devra donner un descriptif détaillé des méthodes d'intervention prévues et celles-ci seront localisées précisément. La localisation mentionnée dans le cahier des charges devra être également reportée sur plans et les quantités, revues en fonction du diagnostic précis limiteront au strict nécessaire pour remédier aux problèmes constatés.**

**Les matériaux existants et ceux utilisés pour la restauration (le plus souvent identiques) devront également être identifiés afin de permettre une restauration dans les règles de l'art.**

**La Commission détaille certains aspects du complément d'information à fournir comme suit.**

1. Barrière d'étanchéité en cave

Dans un stade précédent, le projet prévoyait la réalisation d'une barrière d'étanchéité par injection de silicone dans les murs de façade sans que ce traitement soit motivé par un diagnostic des pathologies rencontrées. Dans la demande actuelle, cette intervention ne concerne plus qu'une dizaine de mètres courants de façade (au lieu de 387 m au départ) sans qu'un diagnostic précis n'ait été fourni. Le repérage des murs à traiter est, en outre, laissé à l'entrepreneur qui doit proposer un plan de forage à l'architecte et à la DMS.

**La Commission, qui ne peut souscrire à cette manière de procéder, demande de localiser et de motiver l'intervention sur base d'un diagnostic précis et d'une identification de l'origine des problèmes. Elle s'interroge également sur la pertinence de l'intervention proposée.**

2. Nettoyage des façades

Il est prévu de nettoyer les façades par hydro-gommage à basse pression : sable de Mol, verre concassé et olivine projetés avec de l'air comprimé sous une pression de 0,5 à 3,5 bars (ou maximum 2,5 à 3 bars, le cahier des charges donne des informations divergentes) à une distance de 60 et 80 cm du mur, avec arrivée d'eau séparée.

La Commission souligne qu'une pression de 3,5 bars est excessive. **En tout état de cause, elle demande que des essais de nettoyage sur des surfaces peu visibles, à soumettre à l'approbation de la DMS, soient intégrés au cahier des charges.**

3. Restauration des enduits

Le métré prévoit la « réparation » de 3.297,4 m<sup>2</sup> d'enduits au ciment, ce qui correspond vraisemblablement à l'entièreté de la superficie enduite de toutes façades. Il est question de fissures qui seraient ouvertes puis colmatées avec un produit spécifique (non déterminé), appliqué sur un voile

de renfort. Une description précise de la méthode et de la composition de l'enduit de ragréage manque.

Or, les enduits semblent encore globalement en bon état. Seules des fissures légères existent à certains endroits (au niveau des fenêtres). La nécessité de procéder à une restauration globale de cet enduit pour toutes les façades ne semble donc pas nécessaire. Nombre de façades semblent d'ailleurs pouvoir être simplement repeintes, comme par exemple celles des numéros 11 à 17 de la rue du Béguinage.

**La CRMS demande donc d'adapter le cahier des charges sur base d'un diagnostic précis, de limiter le ragréage aux seules portions de façades identifiées comme étant endommagées et de prévoir une simple remise en peinture des autres façades (la majorité) qui sont en bon état. La nature de l'enduit de ragréage et sa mise en œuvre devront être précisées.**

**La Commission souligne qu'elle est fermement opposée à la variante proposée dans le cahier des charges concernant le placement d'un enduit isolant sur les façades. Elle demande de la retirer du cahier des charges.**

Certaines cornières en acier galvanisé qui ont été placées par le passé à certains endroits commencent à s'oxyder : **elles doivent être localisées et un traitement adéquat doit être prévu pour éviter qu'elles n'entraînent de nouvelles dégradations.**

#### 4. Peintures de finition

L'étude stratigraphique a déterminé que les façades étaient à l'origine entièrement peintes dans les tons blancs, boiseries comprises. Le projet prévoit donc de remettre le tout (pierre bleue comprise) en peinture en trois couches « de nature minérale » « compatible avec l'enduit existant » « de couleur claire à déterminer ».

**La Commission demande que la nature et la teinte des peintures soient dûment précisées. Des essais de mise en peinture devront être soumis à l'approbation préalable de la DMS.**

#### 5. Traitement du pignon situé au n°9

Le pignon latéral de la maison de la rue du Béguinage n° 9 est un vestige d'une maison de béguine, datant probablement du XVII<sup>e</sup> s. Les briques sont actuellement apparentes mais le pignon latéral était chaulé dans les années 1950, comme en témoignent des photos d'époque et les résidus de peinture retrouvés. Il est peu probable qu'au XIX<sup>e</sup> siècle, les briques aient été laissées apparentes. Elles seraient localement pulvérulentes et il est donc prévu de les restaurer. Le diagnostic précis est toutefois abandonné à l'entrepreneur.

**Etant donné l'intérêt de ce pignon, les interventions à prévoir pour cette restauration doivent reposer sur un diagnostic précis et être limitées au strict nécessaire (à quantifier précisément).**

Il convient, par ailleurs, de badigeonner le pignon après ragréage éventuel des joints au mortier de chaux aérienne. Ainsi, les anciennes baies rebouchées resteraient visibles, rendant perceptible une partie de l'histoire du bâtiment.

**La pose d'un hydrofuge n'est pas compatible avec un badigeon de chaux et ne peut donc être envisagée.** En outre, il convient de prévoir un couvre-mur pour protéger le mur du pignon des infiltrations d'eau, par exemple en zinc, ou mieux encore, en plomb. Le cahier des charges et le métré doivent être revus dans ce sens.

#### 6. Traitement des soubassements

Il est prévu de décaper les résidus de ciment et de mettre les soubassements en peinture. Aux endroits où la pierre est mal conservée, on prévoit de la consolider au silicate d'éthyle et de remplacer ou greffer des morceaux de pierre de Gobertange là où il y a des lacunes.

La méthode de décapage n'est pas décrite. Par ailleurs, les résidus « de ciment » semblent plutôt être d'anciennes traves de mortier de restauration de pierre. Ce point doit être vérifié. Dans ce cas, seules les parties qui présentent des défauts d'adhérence devraient être enlevées.

Les greffes de pierres ne sont pas reprises au métré, ni au cahier des charges. Ce point doit donc être précisé et les interventions localisées.

Les soubassements de la rue du Béguinage sont de trois types différents et ne sont pas les mêmes que ceux des autres rues. **Il y a lieu donc de proposer des solutions différenciées en fonction des pathologies et des types de pierre rencontrés.**

## 7. Restauration de la pierre naturelle

Concernant les autres zones identifiées comme étant en pierre, différents types d'intervention identiques à ceux prévus pour les soubassements sont envisagés: consolidation par un durcisseur (silicate d'éthyle), ragréage des parties manquantes, épingleages et rebouchages de fissures, remplacement/greffe.

Dans ce cas aussi, il n'est pas acceptable que l'entrepreneur soit chargé de réaliser le relevé des pierres à restaurer ni d'indiquer le type de restauration à effectuer. Ici encore, les techniques de restauration doivent être précisées et justifiées.

Il est question d'utiliser un mortier de restauration pour pierre naturelle, composé de pierres naturelles en poudre et d'un liant minéral inorganique, qui servirait à combler les lacunes. 10 m<sup>2</sup> de ragréage de ce genre sont prévus. Les techniques d'épingleage et les greffes (pourtant localisées sur plan) doivent être décrites et quantifiées au mètre.

***Dans tous les cas, les solutions les plus légères possibles doivent être mises en œuvre ; les réparations ponctuelles seront donc privilégiées aux remplacements. Il appartient à l'auteur de projet d'élaborer des critères précis permettant de décider des interventions les plus adéquates pour remédier aux différents types de dégradations.***

Le métré prévoit la rénovation de « 405 cm<sup>3</sup> » d'ébrasement en pierre. Ce poste concerne le comblement des découpes qui existent dans le piédroit de sept portes à hauteur de la serrure. Il est prévu d'utiliser un mortier de restauration pour pierre naturelle pour boucher les découpes dans le piédroit, puis d'enduire complètement les ébrasements de manière à cacher le comblement.

***Or, aucun des sept ébrasements de porte n'est en pierre de taille mais bien en maçonnerie enduite. C'est donc un simple ragréage avec un enduit au ciment de même type que celui qui recouvre les façades qui doit être envisagé ici.*** L'enduisage complet des ébrasements pour dissimuler la greffe est dénué d'utilité puisque la mise en peinture réunifiera l'aspect.

Les seuls encadrements de porte en pierre de taille présents dans cet îlot sont situés rue du Béguinage. Il ne s'agit toutefois pas de pierre bleue mais d'une pierre verte (non identifiée). ***Ces encadrements n'étant pas en très bon état, il y a lieu d'identifier précisément le matériau, d'établir un diagnostic des pathologies puis d'élaborer une proposition d'interventions.***

Les encadrements de portes ne sont vraisemblablement pas le seul exemple ***d'identification erronée de matériaux qui subsiste dans le dossier***. Les piédroits moulurés des portes fenêtres qui ouvrent sur les balcons aux étages, par exemple, ne semblent pas non plus en pierre bleue comme indiqué aux plans, mais bien en maçonnerie enduite (cf. l'étage du n° 10-12 de la rue du Grand-Hospice). La nature exacte d'autres éléments tels que les bandeaux d'entablement, également identifiés comme en pierre (mais traversés par des fissures qui parcourent également l'enduit de l'entablement– ce qui tendrait à prouver qu'ils sont également en enduit) doit également être vérifiée.

***Dès lors, une vérification de l'identification des éléments en pierre s'impose de manière générale. Si nécessaire, les réparations à envisager devraient être adaptées en conséquence.***

Dans ce cadre, il est également à noter que le profil méplat de la moulure n'est peut-être par originel puisque les maisons à l'angle de la placette, rue du Grand Hospice, non rénovées par le CPAS dans les années 1980, présentent un profil différent, à savoir une doucine.

## 8. Huisseries

### Châssis

Le métré propose de remplacer 40,32 (m<sup>2</sup> ?) de châssis qui ne sont pas localisés précisément, mais qui concernent 56 pièces de 0,72 m<sup>2</sup> chacune. Vu leur nombre et leur superficie, il semble s'agir du remplacement de l'entièreté des châssis des caves. ***Il s'agit toutefois d'éléments récents (probablement des années 1980) en bon état qu'il n'y pas lieu de remplacer. Ces châssis doivent être traités de la même manière que les autres châssis récents.***

Il est, en outre, proposé de restaurer 1093,1 m<sup>2</sup> de châssis (probablement l'entièreté des châssis restants). La restauration implique de vérifier la stabilité, reconstituer à l'identique les pièces manquantes, restaurer et/ou remplacer les vitres, décaper complètement et poncer les anciennes couches (sic) ; enduire à l'enduit gras et appliquer une couche d'imprégnation fongicide-insecticide, mettre en peinture, restaurer ou remplacer à l'identique les éléments de quincaillerie. Un traitement semblable serait réservé à 195,33 m<sup>2</sup> de volets (c'est-à-dire à l'entièreté des volets).

**Or, la grande majorité des châssis et des volets semblent en bon état. Ils ont tout au plus besoin d'une bonne mise en peinture, même si l'un ou l'autre semble devoir être restauré ponctuellement. Le dossier doit être adapté dans ce sens en fonction d'un diagnostic plus précis des châssis.**

#### Portes

Il est prévu de restaurer 101,09 m<sup>2</sup> de portes, c'est-à-dire les 23 portes d'origine à rue : le démontage serait suivi d'un décapage complet et du ponçage des anciennes couches de peinture, puis de l'imprégnation d'un fongicide-insecticide. Il est en outre proposé de remplacer l'entièreté des serrures existantes par des serrures électriques et de refaire la porte du n° 9 selon le modèle des portes voisines.

Le dossier ne précise pas les pièces des portes à greffer ou à remplacer. Le protocole de restauration précis reste abandonné à l'entrepreneur, qui est chargé d'effectuer un « rapport détaillé des techniques de restauration » et de fournir « les relevés des éléments à restaurer ou à compléter à l'identique ».

**Ces informations devraient être fournies par l'auteur de projet qui devrait également dresser un diagnostic complet et précis des menuiseries ainsi que quantifier et localiser les interventions à effectuer en conséquence.**

Concernant les boiseries d'origine, la Commission demande d'éviter le décapage complet et de n'envisager qu'un simple ponçage permettant la remise en peinture. Si un décapage total s'avère nécessaire dans certains cas (ce qu'il conviendra de vérifier), il faudra préciser la méthode en excluant un décapage effectué en bain, par sablage ou encore avec un produit fortement basique.

L'application d'une couche d'imprégnation fongicide et insecticide ne semble pas nécessaire et doit être supprimée du cahier des charges (à moins que les bois présentent des traces d'attaques d'insectes xylophages – le cas échéant, il convient d'opter pour des traitements locaux).

Il est nécessaire d'exclure la mise en peinture des chants non visibles des boiseries, néfaste à leur bonne conservation.

Quant aux châssis et à la majorité des volets qui ne sont pas anciens, ils semblent tout au plus avoir besoin d'une remise en peinture. Il convient donc d'adapter le métré et le cahier des charges en conséquence et de simplement identifier les quelques châssis et les volets qui auraient besoin de réparations ponctuelles.

Le démontage systématique des quincailleries est à proscrire. Le chêne ayant tendance à corroder les métaux ferreux, les déposes doivent au contraire, être limitées au strict nécessaire.

#### 9. Ferronneries et quincailleries de façade

L'auteur de projet n'a pas mis en évidence les divers modèles de quincaillerie d'origine des façades. Des modèles de référence sont toutefois renseignés pour la restauration. Ceux-ci semblent tantôt des modèles d'origine comme les gratte-pieds, les garde-corps et les sonnettes, tantôt des éléments modernes comme les poupées et cales de volet rue du Béguinage n° 11, les grilles de ventilation et les plaques perforées. **La CRMS s'interroge sur ces choix.**

Le métré dénombre 337 pièces à restaurer (notamment gratte-pieds, poupées et cales de volets, grilles des soupiraux, plaques perforées, ainsi que les garde-corps des 7 balcons).

La méthode de restauration préconisée prévoit le démontage éventuel, le sablage, le traitement anti-rouille et la remise en peinture.

Par ailleurs, 94 pièces manquantes ou non conformes – des gratte-pieds, grilles de soupiraux, plaques perforées, plaquettes gaz et numéros de police – sont à reconstituer en effectuant des copies par moulage des modèles de référence.

Ces reconstitutions visent notamment 24 plaquettes portant l'inscription « GAZ » tantôt ovales, tantôt en losange, lesquelles existent à hauteur des soubassements. **Est-ce nécessaire ?** Du reste, le nombre de 24 décrotoirs à restituer correspond au nombre total de décrotoirs existants, d'origine ou non. **Il n'est recommandé de conserver les décrotoirs d'origine qui subsistent.** Dans le même esprit, 24 numéros de police en métal seront placés, ce qui correspond à la totalité des numéros existants sur le site. Est-il pour autant proposé de remplacer également les numéros anciens qui sont conformes au modèle de référence ? **La CRMS demande de nuancer, préciser et motiver ces**

**interventions. Elle pourra accepter la reconstitution des éléments manquants mais pas le remplacement d'éléments d'origine toujours en place qui peuvent être conservés.**

La nature exacte des métaux rencontrés doit être précisée. La technique proposée (moulage) semble adéquate pour produire de nouveaux numéros de police, mais pas pour les plaques perforées ni pour les grilles (les éléments de référence semblent en tôle laminée).

Pour les décrotoirs à reconstituer, le modèle de référence semble en fer forgé. **Cette technique devrait être mise en œuvre pour les éléments à refaire.**

Le projet corrigé indique toutes les barres d'appui équipant les fenêtres du 2<sup>e</sup> étage comme étant à restaurer selon le modèle de référence. Dans les autres baies, actuellement dépourvues de garde-corps, il est prévu de placer des éléments conformes au modèle de référence.

Cet aspect du dossier doit être précisé : l'état de chacune des barres d'appui devra être décrit et les interventions nécessaires pour les remettre en état décrites de manière précise (élément par élément). La hauteur des allèges des fenêtres du 1<sup>er</sup> étage devra être renseignée pour les différentes maisons de la rue du Béguinage et pour le reste de l'ensemble. Le placement de barres d'appui aux fenêtres qui en sont dépourvues sera uniquement acceptable pour les fenêtres dont la hauteur d'allège se révélerait insuffisante pour assurer la sécurité. Ces barres seront conformes au modèle de référence.

Les serrures existantes seraient remplacées par de nouvelles serrures électriques (ouvre-portes). La plupart des serrures sont très nettement décentrées sur le montant de porte et ne sont certainement pas d'origine. Le détail technique fourni pour la nouvelle serrure peut être accepté à condition que la nouvelle serrure soit choisie de manière à ce que son entrée de serrure soit placée dans l'axe des disques décoratifs moulurés appliqués sur les portes, ce qui ne semble pas être le cas sur la coupe. **La Commission demande qu'un dessin adapté de ces nouvelles serrures soit fourni.**

Toutes les entrées de boîtes aux lettres (qui semblent a priori modernes) seraient remplacées par d'autres sans qu'un modèle de référence ne soit proposé. **Ce remplacement doit être justifié et un modèle de remplacement proposé.**

#### 10. Cache-boulins

Les éléments qui cachent les trous de boulins existants seraient en polyester (à vérifier). Il est prévu de placer 208 nouveaux caches en chêne en remplacement des modèles actuels et là où il n'en existe plus.

Or, il semblerait que les éléments d'origine pouvaient être en chêne mais aussi en grès cérame ou en fonte. Le matériau retenu devrait faire l'objet de recherches plus poussées et être motivé.

Par ailleurs, le cahier des charges se contredit sur le modèle à mettre en œuvre. Il serait « conforme au modèle d'origine » tandis que trois lignes plus bas, il est réalisé « selon le modèle existant ».

Le modèle actuel est en forme de disque mouluré. Il n'est probablement pas d'origine mais il s'accorde avec le style des bâtiments. Ce type de modèles existait au XIX<sup>e</sup> siècle.

La CRMS demande de poursuivre les recherches sur ce point et de procéder au remplacement seulement si la restitution permet un retour au modèle d'origine (ou à un modèle typique de l'époque).

Nous restons à votre disposition pour toute explication complémentaire et vous prions d'agréer, Monsieur, nos sincères salutations.

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. VAN DESSEL  
Vice-président

Copies à : - Monsieur Yvan Mayeur, Président du CPAS de Bruxelles, rue Haute, 298, 1000 Bruxelles  
- A.A.T.L. – D.M.S. : M. Pierre Bernard  
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fabian Stévenne  
- Commission de Concertation de la Ville de Bruxelles