

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
**Monsieur Fr. TIMMERMANS**  
*A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme*  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU :n°04/PFU/274961  
DMS :PB/2043-0114/01/2009-494  
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.330-2.339-2.366/s.524

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

**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.**  
*(dossier traité par : Mme O. Maroutaëff à l'AATL - DU et P. Bernard à l'AATL-DMS)*  
**Permis unique – Avis conforme de la CRMS**

En réponse à votre courrier du 7 juin 2012, sous référence et suite à l'examen du complément d'information demandé par la CRMS en sa séance du 13 juin 2012, reçu le 20 août 2012 ainsi qu'à la réunion du 8 août 2012, nous vous informons que notre Assemblée a émis un **avis conforme favorable sous réserve** sur le projet.

Il s'agit d'un projet qui est parti d'un objectif d'entretien et qui a progressivement inclus d'autres options d'intervention sans que des examens préalables suffisants n'aient été effectués ou suffisamment poussés et que des conclusions argumentées n'en aient été tirées.

Lors du premier examen du projet, en séance du 13 juin dernier, la Commission avait constaté que le dossier manquait de précision au niveau de certaines interventions envisagées ainsi que du métré où la quantification des travaux (quantités présumées) était maximaliste, ce qui risquait d'entraîner des interventions inadéquates ou superflues, voire des surcoûts, lors de la mise en œuvre du chantier. La Commission avait dès lors demandé un complément d'information et des corrections au dossier destinés à préciser une série de points et à affiner la demande en fonction des besoins réels de restauration et d'entretien.

***A l'examen du nouveau dossier fourni en guise de complément d'information, la Commission constate que le métré a été revu à la baisse pour certains postes mais qu'une identification et une quantification précise de certaines interventions n'ont pas encore été effectuées à ce jour et qu'il est généralement prévu de le faire faire par l'entrepreneur au moment du chantier, avec soumission à l'approbation préalable de la DT (incluant la DMS).***

***Certaines interventions concernant les portes d'entrée ne sont, par ailleurs, pas suffisamment argumentées et ne peuvent donc, d'emblée, être acceptées. Elles pourront faire l'objet d'une demande de permis unique une fois que le dossier les concernant sera suffisamment abouti.***

***La Commission émet, par conséquent, un avis conforme favorable sous réserve sur les travaux listés ci-dessous.***

- ***la restauration des ferronneries si la technique d'intervention retenue est adéquatement précisée ;***
- ***la restauration des garde-corps existants considérés comme conformes au modèle de référence (s'il s'agit d'éléments anciens à conserver) et leur déplacement éventuel à une hauteur réglementaire, le remplacement des garde-corps existants hybrides par de nouveaux conformes au modèle de référence et le placement de nouveaux garde-corps conforme à ce même modèle aux fenêtres qui en sont dépourvues ;***

- **le placement de nouvelles serrures électriques dans les portes d'entrée à condition de ne pas créer de trous supplémentaires ;**
- **le remplacement des numéros de police hybrides par de nouveaux identiques au module du n°17, rue du Béguinage ;**
- **le placement de parlophones sans fonction vidéo, les plus simples et minces possibles, à installer contre les piédroits des portes sans entamer l'embrasure des portes ;**
- **le placement de trous de boulins là où ils sont manquants après avoir tranché la question du motif et du matériau à retenir pour leur mise en œuvre ;**
- **la réparation des enduits chromolithes ;**
- **la restauration des éléments de pierre dégradés sur base d'un diagnostic précis soumis à l'approbation de la DMS, les interventions étant adaptées aux différents types de pierre rencontrés (3 types différents au niveau des soubassements);**
- **la réparation des châssis placés vers 1980 ;**
- **la remise en peinture des façades et des menuiseries avec des peintures compatibles avec leur support (minérale pour les enduits et badigeon à la chaux pour les soubassements) ;**
- **le traitement du pignon situé au n°9, rue du Béguinage, sur base d'un diagnostic précis dressé par l'architecte auteur du projet ;**
- **le renouvellement des évacuations des eaux de pluie.**

**Les autres interventions problématiques qui sont mentionnées ci après comme étant insuffisamment argumentées ou justifiées devront être retirées de la présente campagne de travaux et feront l'objet d'une demande de permis ultérieure, une fois que le projet les concernant sera suffisamment abouti.**

## CONTEXTE

La demande concerne 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'Infirmierie 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.

## PROJET

Le projet porte sur la restauration des façades, à savoir un contrôle des enduits (chromolythe), une remise en peinture globale, la restauration des éléments d'origine encore présents, la reconstitution d'éléments manquants ou non conformes à un modèle qui a été défini par l'auteur de projet comme étant de référence et l'intégration d'équipements techniques (vidéo-parlophones et serrures électriques). 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.

## RESERVES DE LA CRMS

### 1. Remarques générales préalables

**Il est regrettable qu'un état des lieux plus poussé (parties accessibles sans échafaudage) n'ait pas déjà été effectué par l'auteur de projet** et que, pour la majorité des éléments à restaurer, cet état des lieux soit prévu en cours de chantier et à charge de l'entrepreneur.

**En effet, une grande partie des repérages, des diagnostics ou des plans de détails et d'exécution sont laissés à l'entrepreneur dans le cahier des charges. Cette manière de procéder ne convient pas à la restauration de bâtiments classés** même si le CdC prévoit l'approbation, par la DT (qui inclut la DMS), des documents qui auront été dressés par l'entrepreneur : **il revient à l'architecte, auteur du projet, de déterminer le plus précisément possible la nature, la quantité et la localisation des interventions prévues ainsi que les détails d'exécution et les techniques à mettre en œuvre, dans les règles de l'art** (il est d'ailleurs à noter que ces démarches sont normalement censées avoir eu lieu préalablement à la dépose de demande de permis unique et donc avant le début des travaux, excepté pour ce qui nécessite le recours à un échafaudage). Bien que les demandes de complément d'information successives de la DMS et de la CRMS visant à compléter adéquatement le dossier n'aient pas obtenu toutes les réponses attendues, un avis autorisant, sous condition, une partie des interventions a été **exceptionnellement** émis par la Commission afin de ne pas retarder davantage le dossier.

## 2. Barrière d'étanchéité en cave (poste 20 6 1)

Ce poste concerne le traitement des murs existants contre l'humidité ascensionnelle et/ou de pénétration par injection. Il s'avère primordial, avant tout traitement de ce type, de diagnostiquer clairement l'origine/la cause de l'humidité présente dans les murs s'il s'en trouve et de remédier prioritairement au problème (plutôt que de traiter uniquement le « symptôme » tout en laissant la pathologie sans remède). Par conséquent, **les diagnostics posés et remèdes proposés en cas de présence d'humidité dans les caves devront être soumis à l'avis de la DMS préalablement à tout traitement.**

## 3. Restauration des ferronneries (poste 27 7 4)

Le CdC parle d'un dégraissage et d'un broissage complet des éléments concernés avant application d'une peinture antirouille tandis que les plans évoquent un sablage. Les deux techniques sont-elles envisagées en fonction des éléments concernés ? **Ce point doit être clarifié avec la DMS.**

Le démontage des éléments de ferronnerie ancrés dans la maçonnerie devra être évité et les restaurations devront prioritairement être effectuées sur place.

## 4. Reconstitution de pièces de ferronnerie selon le modèle de référence (poste 27 7 5,1)

Ce poste concerne les plaques en métal perforées, les cale-volets, les grilles des soupiraux, grilles de ventilation, sonnettes anciennes, décrotoirs, garde-corps des balcons et poignées de portes. Il est question de refaire des éléments manquants ou de remplacer ceux qui ne sont pas conformes au modèle considéré comme étant de référence. Toutefois, le choix des modèles de référence pour les reconstitutions n'est pas motivé dans le dossier ni la raison du remplacement des éléments jugés « non conformes » à ceux-ci. Ces derniers sont-ils totalement dépourvus d'intérêt ? Sont-ils anciens ou récents ? A quelle époque remontent les modèles identifiés comme étant de référence, etc.

**En l'absence d'informations suffisantes et d'argumentaire quant au bien-fondé du choix du modèle de référence, des remplacements prévus et de ces reconstitutions telles que projetés, ceux-ci ne sont pas autorisables. Ils pourront faire l'objet d'une demande de permis unique (de minime importance ?) une fois que le projet sera abouti.**

(Pour les boutons de portes, cf. ci-dessous, point 6.b).

## 5. Nouveaux garde-corps (poste 27 7 6,1)

Le cahier des charges mentionne « le remplacement des garde-corps des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages non conformes » et « la mise en place de barres de sécurité à toutes les fenêtres des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages selon le modèle de référence ». De quelle époque datent ces garde-corps ? Leur caractère « non conforme » doit-il être compris dans le sens « conformité aux normes de sécurité » ou « conformité au modèle de référence » ?

Les plans distinguent clairement les gardes corps « F5 » existants à restaurer (125) et les nouveaux garde-corps FG1 à poser (131), tandis que le métré détaillé mentionne le placement de 256 nouveaux (ce qui totalise à la fois les garde-corps à restaurer et les nouveaux à poser aux fenêtres qui en sont dépourvues). **La Commission demande de clarifier ce poste avec la DMS. S'il s'agit de garde-corps anciens, elle insiste sur la nécessité de les conserver.** Dans ce cas, si les garde-

corps existants ne sont pas placés à la bonne hauteur, il conviendrait de les desceller, de les restaurer si nécessaire et de les ré-ancrer à la hauteur réglementaire.

Les remplacements de garde-corps qualifiés par le dossier de « non conformes au modèle de référence » devront être dûment motivés et soumis à l'approbation de la DMS.

#### 6. Restauration des portes d'entrée (poste 40 1 3,3)

Le protocole de restauration précis reste ici encore abandonné à l'entrepreneur. Or, **les portes d'entrée sont pratiquement les seules menuiseries d'origine à subsister pour toutes les maisons concernées.**

Par ailleurs, le projet prévoit une série d'interventions/transformations qui ne sont pas clairement motivées et qui vont parfois y occasionner de nouveaux percements (serrures, boîtes aux lettres). La Commission demande d'abandonner ces interventions. **Elles pourront faire l'objet d'une demande de permis unique (de minime importance ?) une fois que le projet les concernant sera suffisamment abouti (cf. ci-dessous).**

##### a) Démontage des boîtes aux lettres non conforme à l'original (poste 40 8 1,1)

Le modèle de boîtes aux lettres à reproduire pour l'ensemble des portes n'est pas identifié ni détaillé et la raison du remplacement de toutes les boîtes aux lettres n'est pas documentée ni argumentée. En tout état de cause, **on remarque que l'intervention ne va pas contribuer à renforcer l'harmonisation des portes entre elles ni à améliorer la situation de fait assez disparate** (puisque certaines portes continueront d'être équipées de 2, 3, 4 boîtes aux lettres, voire plus, tandis que d'autres, d'une seule).

Certaines boîtes aux lettres sont légèrement déplacées latéralement par rapport aux existantes et vont donc nécessiter de percer un peu plus les portes et de retoucher la partie de l'ouverture qui est abandonnée.

**Le parti poursuivi pour ces interventions n'étant pas clair et en l'absence d'un modèle de référence ainsi que d'un projet global réellement revalorisant et adéquatement motivé, la Commission demande de les abandonner.**

##### b) Poignées de portes (poste 27 7 5,1)

Deux poignées de portes ont été identifiées comme étant un modèle de référence : l'un en forme de bouton (rue du Béguinage, 17), l'autre en forme de U (rue de l'Infirmier, 7). **Le métré détaillé prévoit apparemment la restauration de 20 poignées mais pas de reconstitution. Or, les plans de détail des portes font état de plusieurs remplacements de poignées par des poignées de type bouton – sans que le choix du modèle de référence soit motivé. En l'absence d'informations suffisantes et d'un argumentaire justifiant le choix de ce modèle de référence, la Commission demande d'abandonner l'intervention.**

##### c) Serrures électriques (poste 40 5 2 et 73 1 2)

Il est prévu de placer des serrures électriques à toutes les portes en remplacement des serrures existantes et généralement en modifiant leur emplacement, donc en créant un trou supplémentaire dans les portes d'origine. **Bien que les serrures actuelles soient mal placées, ces déplacements sont destructeurs pour ces menuiseries d'époque, sont à décourager. Le placement des nouvelles serrures devra se faire sans percement de trous supplémentaires, à l'emplacement des serrures actuelles** (ou éventuellement à l'emplacement de percements antérieurs qui ont été comblés ou de greffes comblant l'emplacement d'anciennes serrures, par exemple). **Un projet sera soumis à l'approbation de la DMS avant exécution.**

##### d) Numéros de police (poste 40 8 5)

Le métré détaillé mentionne que 24 numéros de police sont concernés par le poste 40 8 5 qui prévoit de nouveaux numéros en fer à réaliser selon le modèle de la rue du Béguinage, 17. Or, les plans à grande échelle n'en indiquent que 7 et on voit effectivement, sur les plans de détail des portes qu'un bon nombre de maison a conservé un numéro identique au modèle de référence. **Le repérage des numéros à remplacer sera vérifié en présence de la DMS et le métré devra être corrigé en conséquence.**

## 7. Encadrement des portes

### a) Restauration de piédroits de certaines portes

Certains ébrasements de porte ont été entamés vraisemblablement afin de pouvoir tourner plus aisément les clefs dans les serrures qui se trouvent fort proche des piédroits. Il serait intéressant de connaître l'ancienneté de ces adaptations qui témoignent du vécu de ces maisons.

Selon les informations qui pourraient être retrouvées à ce sujet, il conviendrait d'évaluer la pertinence de réparer ces incurvations ou bien de les garder comme témoignages de l'histoire de ces maisons. **La décision devra être prise de commun accord avec la DMS.**

### b) Vidéoparlophones (poste 73 1 1)

Il est prévu d'encaster des vidéo-parlophones dans l'ébrasement des portes des maisons. Afin de réduire l'impact de ces nouveaux dispositifs, il convient de recourir à des appareils les plus simples et discrets possible notamment **en abandonnant la fonction vidéo qui n'est pas indispensable et qui permettra de réduire le gabarit des appareils**. Des parlophones les plus simples, petits et plats possible pourront être installés à conditions de les appliquer contre les piédroits sans les encaster et en recourant à un nombre réduit de points d'ancrage. **Le creusement des piédroits pour l'intégration de ces équipements est absolument à proscrire.**

## 8. Trous de boulin (poste 40 9 1)

Il est prévu de placer 28 cache-trous de boulin en chêne là où ces éléments sont vraisemblablement manquants. La Commission rappelle que, comme déjà mentionné dans sa demande de complément d'information, l'inconnue subsiste quant au motif que revêtaient initialement ces éléments ainsi que leur matériau d'origine (bois ou terre cuite ?). **L'intervention ne pourra être mise en œuvre qu'après argumentation des choix opérés (motif, matériau) et approbation par la DMS.**

## 9. Restauration des enduits (poste 47 6 4)

Comme mentionné lors de la réunion du 8 août 2012, la Commission prend bonne note du fait que l'enduit chromolythe des façades qui est récent est globalement en bon état et que les réparations qui seront effectuées dans le cadre du présent projet devraient être très ponctuelles et peu importantes. A cette fin et conformément à ce qui a été demandé lors de la réunion, le poste a été divisé en deux phases: inspection et réparation (pour éviter de maximaliser les travaux).

## 10. Remplacement d'éléments de façade en pierre (poste 24 1 1 – 47 5 1,2)

Les plans désignent certains éléments en pierre par les légendes C3 et C5 qui signifient indistinctement greffes ou remplacements de pierres bleues ou de Gobertange. D'autre part, le CdC prévoit de désigner collectivement avec la DT les éléments de façade en pierre à remplacer sur base d'un plan dressé par l'entrepreneur, idem pour les greffes de pierre. Comme mentionné en tête de cet avis, il s'agit de repérages qui doivent être effectués par l'architecte et non l'entrepreneur. Les éléments à greffer et à remplacer devront être clairement identifiés et leur repérage approuvé par la DMS. Les types de pierre devront être précisément identifiés.

## 11. Traitement des soubassements (47 5 1,3)

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 probablement lieu de proposer des solutions différenciées en fonction des pathologies et des types de pierre rencontrés.**

## 12. Peintures de finition (poste 81)

L'étude stratigraphique a déterminé que les façades étaient à l'origine entièrement peintes dans les tons blancs, boiseries comprises et que les soubassements, également blancs au départ, ont très rapidement été repeints dans une teinte plus foncée probablement en raison d'un encrassement trop rapide de la peinture blanche à cet endroit.

**Etant donné que les façades ont été enduites dans les années 80 avec un enduit à base de chaux-ciment (chromolythe), il convient de choisir une finition qui soit compatible avec ce type d'enduit, à savoir une peinture minérale (car un badigeon ne tiendra pas sur un enduit chromolythe).**

**Par contre, les soubassements en pierre n'ayant pas été enduits, on pourra y appliquer un badigeon à la chaux aérienne, comme proposé par le projet.**

**Les teintes devront être choisies en accord avec la DMS sur base des conclusions de l'étude stratigraphique.**

### 13. Traitement du pignon situé au n°9 (poste 45 6 3)

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, ce qui n'est pas acceptable.

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

Il convient, par ailleurs, de prévoir un couvre-mur pour protéger le mur-pignon des infiltrations d'eau, par exemple en zinc, ou mieux encore, en plomb.

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 : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. Pierre Bernard  
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fabian Stévenne