



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

Réf. DPC : // (corr. DPC : A. Hellebois)  
Réf. NOVA : 13/PFU/601045 (corr. DU : //)  
Réf. CRMS : AA/AH/SGL20043\_650\_VanMeenen\_22  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

**Objet :** SAINT-GILLES. Place Van Meenen, 22. Demande de permis d'urbanisme portant sur la restauration de la façade à rue et des vitraux en façade intérieure d'un immeuble à appartements.

**Avis conforme de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 31/01/2020, nous vous communiquons l'**avis conforme favorable sous conditions** rendu par notre Assemblée en sa séance du 19/02/2020 au sujet de l'objet mentionné sous rubrique.

**CONTEXTE PATRIMONIAL**

La demande concerne un luxueux immeuble à appartements de style Beaux-Arts de 1913 signé « Léon Janlet architecte ». Il fait face à l'Hôtel communal de Saint-Gilles et est classé comme monument par *arrêté du 14/07/1994 pour sa façade à rue, son hall d'entrée, sa cage d'escalier et son ascenseur.*



*« Sur soubassement rachetant la déclivité de la place, élévation symétrique en pierre blanche et simili-pierre blanche, de six niveaux couronnés par une balustrade d'attique, et cinq travées. Travée axiale sommée d'un coquet fronton en plein cintre, millésimé 1913. Premier niveau à bossages continus. Au centre, porte métallique d'origine inscrite dans un large encadrement formant un petit porche. Fenêtres en anse de panier et jumelées en travée axiale ; aux étages, elles sont rectangulaires ou cintrées, certaines devancées de balconnets chantournés ceints d'élégants garde-corps en fer forgé. Travées extérieures traitées en oriel sur trois niveaux, servant d'assise à une terrasse devançant le 4<sup>e</sup> étage. Décor typique du Beaux-Arts animant certaines parties de l'élévation : guirlandes, rubans et cartouches égayant certains trumeaux, allèges et clefs, pilastres cannelés en travée axiale. Corniche à mutules.*

© Urban.brussels



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

*Intérieur ayant conservé son opulent décor d'origine. Initiales du commanditaire, Philippe Oesterman, formées par les fers forgés de la cage d'escalier et par la mosaïque de sol (PH. O.) Vitraux dans la cage d'escalier. Cabine d'ascenseur en acajou massif insérant des verres biseautés. Plafonds moulurés. Dès l'origine, chaque appartement est doté d'une ligne téléphonique, d'une salle de bain, d'un vide-poubelle, du chauffage central, d'eau, de gaz et d'électricité ». Description de l'immeuble reprise dans l'Inventaire du Patrimoine architectural<sup>1</sup>.*

#### **LA DEMANDE**

La demande vise la restauration et le traitement de la façade à rue, la restauration des menuiseries extérieures et le remplacement des vitrages. A propos des parties non classées, on prévoit la pose de châssis de protection des vitraux et la création de dispositifs d'entretien en façade arrière ainsi que l'isolation du pignon de gauche mitoyen avec le n° 24. Le dossier se fonde sur deux études préalables datant de 2015 : l'examen sanitaire des vitraux ainsi que l'analyse de l'état de la façade et l'identification des matériaux mis en œuvre. En 2017, suite à la chute de certains débris de décors, la façade à rue a été protégée par des filets.

#### **ANALYSE DE LA DEMANDE ET AVIS DE LA CRMS SUR LES DIFFÉRENTES INTERVENTIONS**

La CRMS constate et regrette que la demande s'inscrive insuffisamment dans une logique de restauration, pourtant indispensable pour ce type d'interventions délicates. Bien que le projet ait été précédé d'études valables, il reste assez vague, manque de détails ou, par contre, propose des interventions trop lourdes ou patrimonieusement inadéquates.

La Commission approuve donc les grandes lignes du projet à condition de préciser, détailler et compléter le dossier en collaboration étroite avec la Direction du Patrimoine culturel (DPC) tout en intégrant les remarques formulées ci-après. Quant au chantier, il devrait être exécuté par des restaurateurs et des corps de métier spécialisés et faire l'objet d'un suivi très attentif par la DPC.

#### **A. Restauration de la façade à rue et traitement du pignon latéral**

##### **1. Nettoyage de la façade**

- × nettoyage de l'ensemble de la façade par aérogommage (projection en basse pression de granulats fins, méthode exempte d'eau) ; hydrosablage ou hydrogommage proposés en variante pour le nettoyage du soubassement en pierre bleue ;
- × test de nettoyage prévu en cours de chantier sur une zone de 1 m<sup>2</sup>, non encore localisée.

La CRMS estime cette proposition inacceptable étant donné que la façade est composée de matériaux divers qui requièrent des traitements particuliers. **La Commission demande que plusieurs tests successifs sur les différents types de matériaux soient prévus in situ et soumis à l'accord préalable de la DPC afin d'obtenir un résultat satisfaisant qui n'altère aucun des matériaux constitutifs** (pierre bleue, pierre blanche naturelle, pierre reconstituée, enduit simili-pierre blanche et éléments en béton préfabriqué). Une attention particulière sera portée aux faux-joints, éléments délicats à traiter.

##### **2. Pierres naturelles**

Le parement est composé de pierre blanche et de pierre bleue du Hainaut qu'il est proposé de réparer au moyen de greffes en fonction des pathologies constatées. Ce point n'appelle pas de remarques particulières.

<sup>1</sup> Inventaire du patrimoine architectural - [http://www.irismonument.be/fr.Saint-Gilles.Place\\_Maurice\\_Van\\_Meenen.22.html](http://www.irismonument.be/fr.Saint-Gilles.Place_Maurice_Van_Meenen.22.html)



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

### 3. Enduits

Un enduit simili-pierre recouvre la maçonnerie à bossage au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, tandis qu'un enduit simili-pierre avec faux-joints recouvre les autres étages. L'étude préalable renseigne la composition du matériau et démontre sa faible adhérence sur environ 30% de la surface (situation d'origine : prise de l'enduit trop rapide sur support de briques trop sec). Bien que cette situation ne soit pas problématique pour la stabilité de l'enduit, un nettoyage à l'eau devra à tout prix être évité (cf. point précédent). La restauration consiste à :

- × réparer les enduits de façade (remplissage des fendillements et fissures, injections par un mortier à base de chaux et caséine) ;
- × dérocher l'enduit dans certaines zones limitées ;
- × poser un badigeon de chaux-caséine en plusieurs couches comme finition sur l'ensemble des éléments nouvellement enduits pour homogénéiser l'aspect de la façade ;
- × refaire les faux-joints à l'identique.

Un plan de localisation plus précis des zones d'intervention devra être fourni à la DPC permettant de mesurer plus précisément l'ampleur de la restauration des enduits et par conséquent d'en évaluer l'impact sur la lisibilité de la façade classée.

La CRMS est favorable aux injections pour les réparations des fissures menaçant la stabilité des enduits. **Étant donné la spécificité des travaux, elle demande néanmoins de limiter ces interventions aux endroits où l'enduit simili-pierre est non adhérent. Le dérochage est à considérer comme le dernier recours si aucune autre méthode d'intervention n'est envisageable. Les autres zones moins atteintes devront être traitées ponctuellement** sans pour autant viser l'effacement de toute fissure ou craquelure pour autant qu'elles soient stables (couche préparée avec les composantes de la simili-pierre).

En revanche, en l'état actuel du dossier, **la CRMS se prononce défavorablement sur l'homogénéisation de la façade au moyen d'un badigeon.** Ce traitement risquerait, en effet, de rendre la façade trop uniforme alors qu'un simili-pierre reflète plusieurs teintes et brillances. A priori, une restauration très minutieuse des simili-pierres, exécutée selon les règles de l'art par des spécialistes, et tout en appliquant des mélanges de teintes adéquates (à définir après le nettoyage du parement) rend l'homogénéisation superflue. Néanmoins, si au vu des résultats, l'homogénéisation globale de la façade s'avérait réellement indispensable, cette méthode pourrait être réévaluée en cours de chantier moyennant l'accord préalable de la CRMS en suivi d'avis conforme. Une solution intermédiaire constituerait à appliquer, si réellement nécessaire, une lasure ou patine pour atténuer les différences d'aspect entre les nouveaux éléments et les anciens.

**Dans la mesure du possible, les interventions devront éviter les faux-joints puisque leur reconstitution s'avère généralement assez délicate.** La nature exacte des faux-joints reste à préciser afin d'en garantir leur restitution à l'identique si nécessaire : les faux-joints étaient-ils, après traçage, rejointoyés et peints, ou uniquement mis en couleur ?

### 4. Éléments de décors

Réalisés en pierre reconstituée, les éléments de décors étaient préfabriqués en atelier et fixés à la structure en brique par des éléments métalliques. Leur restauration consiste à :

- × vérifier la stabilité des éléments en cours de chantier et enlever les éléments d'ornementation instables ainsi que les fixations rouillées ;



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- × intégrer les manques en couches successives réalisées à l'aide d'un mortier de chaux et de chaînettes synthétiques, coulés sur place dans un coffrage et taillés par la suite ;
- × proposition de variante : réalisation de moules des éléments simili-pierre ornementaux refaits en atelier et fixés ensuite dans la maçonnerie porteuse par des tiges inox.

La CRMS insiste pour que les réparations des décors et des enduits soient fidèles à la situation actuelle en termes de teinte, aspect, dimensions, finesse, etc. Il sera donc nécessaire en cours de chantier de **produire et de faire valider par la DPC des échantillons tests des réparations des décors et des enduits simili-pierre** pour trouver la bonne couleur et texture et fournir les détails des compositions des mortiers de réparation.

#### 5. Châssis de fenêtres

Les châssis des fenêtres, en bois peint en blanc, se trouvent dans un état globalement satisfaisant et subiront les traitements suivants :

- × vérification de l'ensemble des menuiseries et des huisseries ;
- × réparations ponctuelles: remplacement des rejets d'eau trop abîmés, remplacement de certains ouvrants et seuils dormant des portes-fenêtres ;
- × décapage de tous les châssis en bois et des volets et leur remise en peinture selon la teinte blanche actuelle ;
- × doublage des panneaux en bois dans le bas des portes-fenêtres par un panneau isolant intérieur.

**La CRMS demande qu'un mock-up d'un châssis restauré -y compris le verre de remplacement- soit présenté et approuvé par la DPC avant d'entamer la restauration globale.** A cette occasion sera vérifié le détail d'origine des portes-fenêtres donnant sur les balcons pour en résoudre les éventuels défauts de concept ainsi que les problèmes d'étanchéité. **La restauration des menuiseries se fera selon les règles de l'art** (p.e. au niveau des assemblages : les équerres métalliques pour renforcer un assemblage ne seront pas acceptées) **et aucun panneau isolant ne sera ajouté sur l'allège pleine en bois** (pas d'amélioration énergétique attendue et significative de cette intervention peu qualitative).

**Une étude stratigraphique des châssis s'impose avant de décider de leur traitement final** car il se pourrait qu'ils étaient vernis à l'origine, auquel cas il serait souhaitable d'en retrouver l'aspect d'origine. En attendant, la CRMS s'interroge sur la pertinence de décapier les châssis jusqu'au bois nu, intervention lourde et délicate, et non indispensable dans le cas d'une remise en peinture qui peut être précédée par un simple égrenage (poncer et égaliser). Si l'on décidait de retourner à l'aspect verni, le décapage complet se justifierait davantage. Or, en raison de l'importance d'une telle intervention, l'on pourrait aussi opter pour un faux-verniss à réaliser par un spécialiste en la matière (à l'exemple de l'hôtel Knuyt de Vosmaer, place de la Liberté à Bruxelles : glacis à l'huile avec des nuances de brun sur une couche de préparation gris-beige).

#### 6. Vitrages

Les vitrages sont assez hétérogènes et comptent des éléments d'origine ainsi que des doubles vitrages des années 1980, certains avec hublots de ventilation. Il est proposé de :

- × remplacer l'ensemble des vitrages soit par du double vitrage (4/16/4) éventuellement avec verre feuilleté en face intérieure, soit par un double vitrage mince (4/6/4).

**La CRMS approuve le remplacement par les vitrages proposés, à condition que cela n'engendre aucun changement d'aspect extérieur** tel le placement de parclozes en saillie (à vérifier par un menuisier qualifié). Au besoin, l'on optera pour le remplacement par du vitrage feuilleté. Dans les deux cas, des verres teintés ou réfléchissants sont à exclure et leurs performances ne pourront dépasser celles des façades afin d'éviter tout



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

risque de de condensation après restauration. **Un échantillon du nouveau vitrage et un essai devront être effectués pour approbation préalable par la DPC, de même que les garanties sur le comportement thermique devront être soumis à la DPC.**

#### 7. *Ferronneries*

Les garde-corps en fer forgé des balcons sont fixés dans la dalle de pierre par un scellement au plomb et scellés par mortier dans la façade. Les interventions suivantes sont prévues :

- × enlèvement de tous les garde-corps et leur traitement en atelier : sablage, métallisation et thermolaquage noir ; au besoin, réfection à l'identique des mains-courantes en bois ;
- × réparation locale des pierres naturelles au pied des garde-corps des balcons corrodés ;
- × réfection à l'identique des scellements au plomb ;
- × mise aux normes des garde-corps moyennant leur rehausse : cette mesure est mentionnée dans le dossier sans être détaillée.

Étant donné que le démontage de l'ensemble des garde-corps n'est pas justifié **et vu le risque d'abîmer la pierre des dalles des balcons, la CRMS demande de maintenir et de traiter in situ toutes les ferronneries dont le démontage n'est pas strictement indispensable. Leur finition se fera au moyen d'une peinture de type alkyde satinée (et non par thermolaquage) et la dernière couche de finition sera appliquée à la brosse.** Les travaux de peinture seront précédés d'une étude stratigraphique des ferronneries afin d'en confirmer la couleur d'origine. La question de la hauteur des garde-corps reste à traiter plus en détail : **leur éventuelle rehausse ne peut être approuvée dans l'état actuel du dossier.**

Enfin, le CSC mentionne la restauration de la porte d'entrée mais ce poste semble retiré du dossier. Les grilles des soupiroux seraient restaurées selon les propositions faites pour les garde-corps. Or, ces éléments devraient recevoir un traitement différencié. Ce point devra être précisé.

#### 8. *Acrotère et corniche*

La façade est couronnée d'une balustrade en pierre blanche en-dessous de laquelle se situe une corniche en zinc avec boiserie décorée de caissons. Cette corniche n'a pas de rôle technique, car la reprise des eaux de pluie s'effectue via un bac derrière l'acrotère. Cependant, puisque les eaux pluviales de la corniche décorative ruissellent sur la façade il est prévu de :

- × réaliser une zinguerie munie d'un casse-goutte et effectuer les réparations de boiserie nécessaires.

Les interventions de zinguerie n'appellent pas de remarque particulière. En revanche, **les techniques de réparation des boiseries décoratives devront être davantage détaillées et validées par la DPC.**

#### 9. *Bardage du mur mitoyen de gauche*

Les intempéries causent sur la façade latérale aveugle des infiltrations d'eau dans les logements ainsi que des salissures en façade avant. Il s'agit du mur mitoyen de gauche enduit et partiellement bardé surplombant l'immeuble voisin situé au n°24. La proposition consiste en :

- × un bardage de 10 cm d'épaisseur, composé d'ardoises artificielles posées à claire voie sur une couche d'isolant ; le chant de cette intervention étant réalisé par un capot en zinc.

**La CRMS est favorable à l'isolation du mur mitoyen. Au regard de son emprise et de son orientation sud, elle demande néanmoins de privilégier la pose sur l'isolant d'un enduit de teinte neutre** afin d'en réduire l'impact visuel depuis l'espace public et depuis l'hôtel communal qui lui fait face (couleur ciment bâtard p.e., à déterminer en concertation avec la DPC). Au préalable, les dessins de détail de l'isolation



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

devront être fournis et validés par la DPC : détails des raccords, dont ceux avec la façade classée, des finitions, des tuiles de rive, contour de la cheminée, ...



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

**B. Restauration des vitraux de la cage d'escalier en façade arrière**

**1. Le traitement des vitraux**

Les 6 vitraux situés en façade arrière sont compris dans des châssis en bois ou fers T (2 x 2 m). A l'exception du châssis ouvrant de l'entresol, ils sont sans accès extérieur. Les châssis, les vitraux et leur structure sont en relativement bon état de conservation. Néanmoins, une remise en état globale s'impose. La demande vise :

- × la restauration effectuée soit sur place lorsque les interventions sont de l'ordre du nettoyage simple,
- × soit en atelier, si une restauration plus importante doit être faite (mastics, vergettes, plombs, etc.) ;
- × le traitement in situ des châssis des vitraux.

Ce point n'appelle pas de remarques particulières.

**2. La protection des vitraux**

Une proposition est faite pour protéger les vitraux nouvellement restaurés tout en améliorant le climat intérieur :

- × pose de châssis métalliques extérieurs avec ouvrant central, placés dans le plan de la façade arrière, à environ 10 cm des vitraux ; une variante d'un châssis en bois est également proposée ;
- × installation sous chaque vitrail d'une plateforme d'entretien métallique fixe accessible via une trappe et une échelle fixée au mur transversal (trémies d'accès type caillebotis, pas de garde-corps prévu, mais sans doute nécessaire).

**La CRMS ne s'oppose pas à la réalisation de fenêtres de protection puisqu'elles contribueront à conserver durablement ces vitraux. Elle demande cependant d'améliorer le dessin des nouveau châssis et d'opter pour une division en 3 parties, sans divisions horizontales**, afin de ne pas perturber l'aspect des vitraux depuis l'intérieur, comme ce serait le cas selon la proposition actuelle. Les dessins d'exécution devront être validés par la DPC. Ils renseigneront notamment la résolution de la problématique de la ventilation afin d'éviter tout risque de condensation des vitraux (à prévoir par l'air ambiant intérieur). Une alternative au modèle de châssis présenté serait un châssis composé uniquement d'un cadre extérieur métallique fixe (aussi avec ventilation par l'air intérieur) placé contre les vitraux existants muni d'un double vitrage mince.

**La création de plateformes de travail à chaque étage est une intervention visuellement très lourde et relativement disproportionnée par rapport à son utilité de nettoyage ponctuel des vitraux**. Leur impact sur la façade arrière, quoique peu visible en intérieur d'îlot, serait important pour les vues depuis l'intérieur des appartements (certains caillebotis étant très rapprochés des fenêtres attenantes) . Il serait dès lors préférable d'effectuer le nettoyage des vitraux par nacelle ou un alpiniste, travail plus spécifique mais sans doute moins fréquent.

Enfin, la Commission demande si un traitement est également prévu pour la façade arrière qui semble requérir un rafraîchissement global ce qui permettrait d'améliorer l'éclairage naturel des pièces donnant sur cour.

**3. Divers : remplacement poutrelle métallique**

- × Le métré estimatif prévoit de remplacer un linteau en acier corrodé (situé au -1 en cave en façade arrière) par un profilé identique.



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

Ce point n'appelle pas de remarque particulière si ce n'est que la méthode d'intervention n'est pas précisée puisque ce poste est seulement indiqué dans le métré estimatif. Elle devra être précisée.

**En conclusion, la CRMS rend un avis conforme favorable sur la demande sous les conditions suivantes :**

**- renoncer aux interventions suivantes sur lesquelles la Commission rend un avis défavorable :**

- . la pose d'un badigeon sur la façade avant,
- . l'enlèvement systématique, le thermolaquage et la rehausse des garde-corps,
- . l'isolation des portes-fenêtres et leur réparation au moyen d'équerres métalliques,
- . l'installation de passerelles d'entretien en façade arrière,
- . la restauration de la porte d'entrée; au besoin elle sera soumise à la délivrance d'un permis ultérieur,

**- faire appel à des restaurateurs spécialisés,**

**- fournir les renseignements et/ou études complémentaires suivants et les faire valider par la DPC :**

- . le relevé détaillé de chacun des châssis de la façade avant en situation existante (état sanitaire) avec reportage photographique et description des interventions prévues,
- . des études stratigraphiques des menuiseries et des ferronneries,
- . la nature exacte des faux-joints,
- . la stabilité des décorations et ornements ,

**- effectuer des test préalables et présenter des essais pour les points suivants, à valider par la DPC :**

- . les techniques de nettoyage,
- . des échantillons d'enduits simili-pierre,
- . des tests de restauration des faux-joints,
- . un châssis test avec insertion du nouveau vitrage,

**- fournir les informations complémentaires suivantes :**

- . le plan de localisation des zones d'intervention sur les enduits,
- . les réparations des boiseries décoratives de la corniche,
- . les matériaux et les fixations des éléments de décors,
- . les détails d'origine des portes-fenêtres afin de s'assurer que la restauration des châssis résolve les problèmes d'étanchéité sur le long terme,
- . les détails de la restauration des grilles des soupiraux,
- . les détails d'exécution de l'isolation et du bardage du mur mitoyen,
- . la méthodologie d'intervention pour le remplacement du linteau corrodé,
- . les détails d'exécution des fenêtres en façade arrière : modèle, vitrage, moyens de fixation pour la protection extérieure des vitraux afin de les rendre le plus discret possible tout en préservant sur le long terme les vitraux.

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

A. AUTENNE

C. FRISQUE

