

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. : D.U. : 09/PFU/402282  
D.M.S. : 2043-0294/06/2008-520 Pr  
N/réf. : AVL/cc/BXL-2.1187/s.503  
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue Defacqz, 14. Hôtel Wielemans (arch. A. BLOMME). Restauration de la façades, des menuiseries et du jardin.

**Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS**

*(Dossier traité par O. Maroutaeff à la D.U. / F. Boelens à la D.M.S.)*

En réponse à votre lettre du 14 juin 2011 sous référence, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 22 juin 2011, concernant l'objet susmentionné.

***Historique des demandes précédentes relatives au bien en question***

Pour rappel, le bâtiment a été construit par A. Blomme (1878 – 1940) en 1926. En 1988, les façades auraient été hydrofugées et sablées une première fois (voir rapport IRPA, p. 4). L'ensemble de l'hôtel a ensuite connu une importante opération de restauration en 1997 – 1998.

Protégé en 1994, l'immeuble a fait l'objet de plusieurs dossiers à la DMS :

- en 1997 : travaux d'entretien, de restauration et de transformation qui constituent la plus grosse phase d'intervention ;
- en 1998 -1999 : nettoyage de la façade avant, installation d'un système de détection et d'alarme, traitement des parquets, mise en peinture du lambris de la cage d'escalier de service ;
- en 2000 - 2001 : restauration du carrelage des paliers de l'escalier de service, du hall et des bassins d'eau ;
- en 2002 : le renforcement de la dalle sous le grand hall.

Entre 2008 et 2011, le présent dossier a fait l'objet de plusieurs réunions sur place, notamment en présence de spécialistes de la pierre, en vue d'accompagner le demandeur et son conseil dans leurs investigations et leurs démarches. Parallèlement, la DMS a commandé à l'Institut royal du Patrimoine artistique une étude sur toutes les finitions de la façade avant (cf. rapport daté de juillet 2008).

Le dossier a été déclaré complet et a fait l'objet d'une note détaillée de la DMS. Les documents remis ne sont pas d'une grande précision (cf. dessin de référence de la façade : ancrs décalées, mal placées sous les fenêtres). De même les descriptions ne sont pas toujours très claires. **Comme la DMS, la CRMS observe que de nombreux points restent à préciser. Par conséquent, elle rend un avis favorable sous réserves à condition que soit mis sur pied un comité d'accompagnement (C.A. dans le texte) auquel le demandeur s'en remettra pour tous les points relatifs aux finitions qui restent en suspens ou qui sont imprécis.**

Ce comité sera composé du maître de l'ouvrage et de l'auteur de projet, ainsi que de représentants de la DMS et de la CRMS. Selon les questions à traiter et à la demande de la DMS ou de la CRMS, des spécialistes extérieurs (IRPA et autres) y seront invités. Les frais de déplacement et d'études de ces spécialistes seront à charge du demandeur lorsque ces services ne sont pas prévus par les conventions IRPA/DMS.

**Les travaux portent tous sur les parties classées. Ils concernent :**

- le traitement de la façade avant (nettoyage des parements, intervention sur le soubassement, application de traitements de surface : durcisseur, hydrofuge, anti-graffiti, patine ocrée) ;
- l'installation d'un nouvel équipement technique (vidéophone à la porte d'entrée) ;
- la restauration et l'entretien des menuiseries de toutes les façades ;
- les protections solaires dans le hall du rez-de-chaussée en façade arrière ;
- la restauration des abords immédiats de l'hôtel côté arrière (terrasse ; galets ; étanchéité des façades arrière au niveau du jardin) ;
- la pose d'un nouveau velours dans l'ancienne salle à manger du premier étage.

Dans le cahier des charges, le traitement des parties en pierre est distingué de celui de l'enduit en écaille de poisson.

**1. Le nettoyage des parties en pierre de la façade : postes 3.1.2, 3.1.3**

(Voir aussi le plan coloré sur lequel les matériaux de différentes natures constitutifs de la façade sont répertoriés).

Des tests de nettoyage ont été réalisés (cf. supra) pour le parement en pierre (grès de la Rochette ou d'Ernzen dit aussi du Grand Duché du Luxembourg) : à l'eau chaude à haute pression (avec des agents nettoyants plus ou moins dilués). Ils semblent avoir été satisfaisants (cf. compte-rendu des réunions n° 5 du 16 avril 2010 et n° 6 du 12 mai 2010). Toutefois le cahier des charges prête à confusion car il traite de deux techniques différentes :

- pour les parties en pierre : le nettoyage à l'eau chaude additionnée d'un agent nettoyant et de granulats (dont la nature n'est pas mentionnée) à basse / haute pression (le document mentionne successivement une basse et une haute pression),
- un micro-grésage hydropneumatique, type Torbo. Il n'est pas précisé quelles parties du bâtiment (l'enduit en écaille de poisson ?) seront traitées au moyen de cette méthode. Des essais sont prévus.

Force est de constater que le résultat des tests (pourtant concluants) renseignés à l'annexe 8 (et 13) n'a pas guidé l'écriture du cahier des charges. Il faut sans doute voir l'origine de cette évolution dans la visite postérieure de M. Tourneur et des échanges que celui-ci a eu avec M. Pien du CSTC (cf. compte-rendu de la réunion n° 6 du 12 mai 2010) qui préconisaient un nettoyage Torbo ou Jos afin d'obtenir une surface plus propre et homogène (le nettoyage à l'eau étant moins efficace pour les zones les plus encrassées) et des retouches à l'aide d'un micro-grésage. ***Dès lors, de nouveaux essais de nettoyage devront être entrepris (comme demandé) et soumis au C.A.***

**2. Le traitement des pierres : postes 3.1.4 à 3.1.7**

Des réparations ponctuelles sont prévues à l'aide d'un mortier minéral (de type Lithos Arte) après approbation de tests préalables. Le choix des pierres à traiter de la sorte (réparation d'ordre structurel : éviter la stagnation d'eau et/ou esthétique : reconstituer la continuité de certaines lignes directrices) devra être discuté avant la mise en œuvre. Le mètre limite l'exécution : 0,5 m<sup>2</sup> sont inscrits (c'est très peu). Par ailleurs, la fiche technique de Lithos Arte renseigne qu'il serait nécessaire de creuser la pierre jusqu'à minimum 1 cm de profondeur de la pierre voisine. Il serait indispensable de placer des ancres en laiton ou en inox dans la surface à réparer dans des forures de +/- 5mm de diam. Cette surface serait retravaillée après durcissement complet et un traitement hydrofuge serait possible.

***La CRMS émet des réserves sur le type de mise en œuvre proposé. Tant les pierres à traiter que le matériau de restauration seront soumis au C.A. Des tests préalables seront effectués pour que les choix soient effectués en pleine connaissance de cause.***

Sont également décrits une consolidation au silicate d'éthyle (cf. compte-rendu de la réunion n° 6 du 16 avril 2010), un traitement hydrofuge et l'application d'un anti-graffiti (test déjà effectué : cf. compte-rendu de la réunion n° 6 du 16 avril 2010 mais redemandé). **La compatibilité de ces traitements doit être vérifiée.**

Le soubassement d'une hauteur d'environ 50 cm est en mauvais état : la pierre s'effrite fort et a déjà reçu différentes réparations peu satisfaisantes dont plusieurs couches de peinture qui se révèlent particulièrement difficiles à enlever (cf. les tests déjà effectués au décapant chimique). Il est prévu de les retirer et, ensuite, de faire un ragréage ponctuel à l'aide d'un mortier minéral. De telles réparations avaient été faites lors d'une phase de restauration précédente au niveau d'un soubassement de la façade arrière donnant sur la terrasse. **La différence entre les parties réparées à l'aide du mortier minéral et le vrai soubassement risque d'être assez accusée, en particulier en façade avant, car la pierre de Rochette présente des veines et des nuances allant vers le mauve ou le vert que le simili ne peut reproduire. La CRMS avait demandé si le grès de la Rochette ou d'Ernzen existait encore. Une réponse doit être apportée à cette question car un remplacement partiel pourrait éventuellement être envisagé. Si ce ne devait pas être possible, la restauration devrait être réalisée par un artisan très expérimenté et sur base de tests préalables approuvés par le C.A.**

### **3. L'enduit en écaille de poisson : poste 3.2**

La restauration de l'enduit en écaille de poisson doit être examinée après la lecture du rapport de l'IRPA (annexe 3 de laquelle ont été soustraites les analyses de laboratoire) et de celui, plus ancien, de la KUL (analyse de composition) : il est composé en deux couches : la première, en contact avec le support, est faite de pierre d'Euville broyée et de ciment, et la seconde, sorte de badigeon coloré dans la masse grâce à la présence d'oxydes de fer responsables de cet ocre, de pierre d'Euville également mais aussi de ciment et de chaux. L'enduit est érodé ; sa couleur a été mieux préservée dans des endroits abrités (au-dessous des fenêtres, de la corniche).

Des tests de nettoyage (voir annexes 13 à 15) avaient été entrepris avec de l'eau chaude à haute pression (additionnée d'agents nettoyants plus ou moins dilués). Ils avaient porté satisfaction (cf. compte-rendu des réunions n° 5 du 16 avril 2010 et n° 6 du 12 mai 2010).

Un nettoyage conforme à l'épreuve préalable a été décrit ainsi que des réparations ponctuelles (10 m<sup>2</sup> figurent au mètre ce qui semble excessif) à l'aide d'un mortier identique à l'existant. **Il est ensuite prévu d'appliquer une peinture au silicate en trois couches (voir annexe 16), ce qui n'est pas acceptable.**

L'IRPA note dans son rapport que, en façade arrière, les couches de peinture ont amolli les reliefs de l'enduit et, dans son avis préalable du 27 mai 2009, la CRMS avait préconisé l'emploi d'un silicate d'éthyle teinté (produit très liquide à appliquer en une seule couche qui n'empâterait pas les reliefs) afin de retrouver la couleur d'origine sans diminuer davantage le relief (l'état d'érosion fait partie de l'histoire du bâtiment). **Par conséquent, la CRMS émet un avis défavorable quant à l'application de la peinture silicate et propose un badigeonnage coloré au silicate d'éthyle (agissant durcisseur qui renforcera l'enduit).**

### **4. Les ferronneries : poste 3.3**

Elles sont présentes au rez-de-chaussée et au premier étage devant les fenêtres ainsi qu'au niveau de la porte d'entrée principale (clous en pointe et protection du vasistas).

Un traitement classique a été décrit : décapage suivi d'une couche antirouille et d'une peinture à l'huile de couleur noire (comme à l'origine selon les observations de l'IRPA). **Toutefois, les coulisses des volets, aussi en métal, seront peintes en brun rougeâtre, comme à l'origine (cf. rapport IRPA p. 12). Certains décors des ferronneries sont en très mauvais état (voir annexe 17) et de petits éléments manquent aux mains courantes et aux balustrades. Ces petites interventions devraient être comprises dans la restauration générale.** Elles nécessiteront préalablement une étude spécifique (production de détails grandeur dessinés sur base de relevés des mêmes éléments conservés ailleurs ou restitués sur base de documents d'archives).

## **5. Les corniches : poste 3.4**

À l'origine, sur une sous-couche de préparation, une peinture brun rouge a été posée et recouverte d'un vernis résineux. Au cahier des charges, sont mentionnés la réparation des bois et l'application d'une nouvelle peinture identique à l'existante. La CRMS émet une réserve à ce sujet. **Elle demande soit de restituer la mise en œuvre originelle telle que révélée par l'IRPA (peinture brun rougeâtre à l'huile et vernis) soit d'utiliser une peinture brillante dans un ton adapté. Des échantillons devront être présentés.**

## **6. La restauration et la mise en peinture des menuiseries : poste 4**

(Voir annexe 02)

Certains châssis souffrent d'une usure classique : les nez et les rejets d'eau sont déformés (voir reportage photographique : annexe 03). Les châssis nécessitant une réparation ponctuelle (remplacement de la pièce défectueuse) ont été sélectionnés (19 menuiseries en bois ou en métal sur 80 au total : voir annexe 01). En outre, une réfection générale est prévue (y compris les volets à refaire fonctionné) : vérification des assemblages et des systèmes d'ouverture, remplacement des verres cassés, restauration des joints au mastic ainsi qu'une remise en tons. Celle-ci a été étudiée par l'IRPA pour les châssis (en bois) de la façade avant : **seuls les champs des croisillons étaient peints en blanc et vernis tandis que les arrêtes des croisillons et les cadres étaient seulement protégés d'un vernis (résineux : effet doré). Dans ce cas, il sera absolument nécessaire d'appliquer un vernis après la peinture des champs des croisillons sur l'ensemble des châssis. Des essais devront être exécutés pour retrouver les nuances d'origine (consultation de l'IRPA et accord du C.A.).**

**La CRMS demande à l'entrepreneur de présenter préalablement à leur démontage des relevés à échelle réelle des parties à remplacer.** En outre, le cahier des charges mentionne pour les menuiseries en bois une simple mise en peinture. **La mise en œuvre originale devra être respectée (peinture à l'huile et vernis). Des essais préalables sont prévus.**

**Les volets possédaient une teinte plus foncée que les châssis : blanc cassé / beige. La teinte exacte sera relevée par l'IRPA en cours de chantier (échafaudage nécessaire) et approuvée par le C.A.**

Les châssis métalliques de la façade arrière étaient peints en noir.

La protection solaire à installer au niveau des trois fenêtres du hall donnant sur la terrasse a été conçue en suivant les recommandations antérieures de la CRMS : tentures à accrocher sur une tringle à l'extérieur (toile à choisir en référence au dispositif récemment restauré au musée Van Buuren) et voiles d'étamine de lin très fine tendus à l'intérieur. **Des échantillons des toiles et des voiles seront soumis au C.A.**

## **7. La réparation et la vérification des égouts : poste 6. Restauration des terrasses**

(Voir fiche technique 04)

Le système d'égouttage dans la partie arrière de la maison pose des soucis : les caves dans cette zone sont régulièrement inondées. L'architecte a donc prévu de renouveler les canalisations enterrées et de vérifier des ouvrages adjacents (citerne sous le bassin et trop plein). Ceci entraîne la nécessité de refaire certaines zones en galets (en correspondance des égouts à remplacer et dans les zones où des réparations maladroites ont été exécutées) tel que mentionné dans le compte-rendu de la réunion n° 6 et le cahier des charges (nettoyage des joints et des galets pour en connaître la couleur exacte ; pose à l'identique avec une bande de « stoppage » (avec d'anciens galets récupérés et nettoyés) pour éviter les joints entre la partie refaite et celle existante). Complémentairement, le cimentage extérieur des murs de caves enterrés et un drainage sont décrits en option s'il apparaît que les égouts ne peuvent pas être considérés comme la source des problèmes d'humidité constatés.

**À propos du démontage / remontage des galets, la CRMS demande que La limite de l'intervention soit approuvée sur place par le C.A. Ces travaux très délicats doivent être confiés à un artisan**

***(hautement) spécialisé. Les galets enlevés seront récupérés et le choix des nouveaux galets sera soumis au C.A.***

Par ailleurs, la terrasse du jardin recouverte de tomettes en terre cuite et présentant des déformations à plusieurs endroits devra aussi être démontée et refaite sur une nouvelle assise (sable stabilisé et dalle en béton). Les bordures seront également remplacées parfaitement d'assise. Il en va de même pour la terrasse du deuxième étage (poste 9) (enlèvement des tomettes ; rectification de la pente ; pose d'une double étanchéité ; repose des carrelages).

Le choix des tomettes sera soumis au C.A. Les tomettes enlevées ne seront pas évacuées mais conservées (même si elles ne sont pas réutilisées dans ces travaux-ci).

#### **8. Parlophonie/vidéophonie de la porte d'entrée**

De nouveau, cette partie du dossier est très peu précise. On ne voit pas où et comment il est prévu d'intervenir. On n'a pas l'image du matériel à l'échelle. ***Un plan d'implantation, une élévation ou une visualisation par photomontage sont nécessaires.***

#### **9. Le tissu mural du grand salon du premier étage : poste 10**

(Voir fiche technique 08)

L'échantillon du velours proposé sera soumis au C.A..

Par ailleurs, suite à une recommandation prononcée par la CRMS en séance du 22 août 2007 et répétée en séance du 27 mai 2009, un avis de principe avait été émis en séance du 3 mars 2010 à propos du déplacement de la bannière placée en façade avant. À ce jour, il n'a donné lieu à aucune réaction ni du propriétaire, ni de l'occupant. Il semble dès lors indispensable de devoir réitérer le caractère inadéquat de l'objet. En outre, son autorisation est arrivée à expiration (l'enseigne a été autorisée il y a plus de neuf ans) et doit être renouvelée.

#### **Conclusion**

***Le dossier a fait l'objet de nombreuses visites et réunions sur place motivées par son manque de précision et de propositions techniques satisfaisantes. Des essais et des contacts avec des experts ont également eu lieu. Toutefois, certaines interventions restent peu précises ou ne respectent pas les choix effectués sur place. Par conséquent, la CRMS rend un avis favorable sous de nombreuses réserves (formulées ci-dessus) et à condition que soit mis sur pied un comité d'accompagnement qui prendra les décisions relatives aux finitions et points lacunaires en suspens au fur et à mesure de l'avancement des travaux.***

Veuillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGMANS  
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme F. Boelens  
- A.A.T.L. – D.U. : Mme O. Maroutaëff  
- Concertation de la Ville de Bruxelles

