

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale  
**Monsieur A. Goffart, Directeur**  
Direction de l'Urbanisme – B.D.U.  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1

**B – 1035 BRUXELLES**

V/Réf. : 04/PFU/498098 (DU)  
JFL/2043-0126/023/2014-089PR  
N/Réf. : GM/BXL2.502/s.559  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue Royale, 17-19 (Etablissements Binet). Restauration de la façade avant et de la toiture. **Demande de permis unique. Avis conforme de la CRMS.**  
(Dossier traité par J.-Fr. LOXHAY à la D.M.S.et M. – Z. VAN HAEPEREN à la D.U.)

En réponse à votre demande du 15/09/2014, reçue le 15/09/2014, nous vous communiquons l'avis conforme **favorable sous réserve** émis par notre Assemblée en sa séance du 01/10/2014.

L'arrêté royal du 8 août 1988 classe comme monuments en raison de leur valeur historique, artistique ou scientifique, (...) 7° les façades et toitures de l'immeuble rue Royale 17-19, à Bruxelles.

#### **SYNTHESE DE L'AVIS DE LA CRMS**

La Commission se réjouit de la qualité du projet qui permettra à cette façade de retrouver sa splendeur. Elle émet un avis favorable sur la demande moyennant les réserves suivantes :

- Le mortier de réparation des pierres ne sera pas nécessairement la marque commerciale demandée par le cahier des charges. Ce produit devra comporter le moins de résine possible.
- Le mortier de pose des éléments ragrés (pierres et briques) sera obligatoirement un mortier bâtard avec une large proportion de chaux (type M5 dans le CSC)
- Avant exécution, les éléments de décoration, boules et vases d'amortissement en pierre ou en zinc feront l'objet d'un dessin de détail à l'échelle 1/1 à approuver par la DMS.
- En ce qui concerne les vases en zinc (dinanderie), la restauration des éléments encore existants serait, dans la mesure du possible, privilégiée à leur remplacement systématique.
- Lors du démontage de la couverture, la DMS approuvera l'inventaire des pièces de charpente à remplacer avant exécution.
- Les plans du dôme de la logette seront complétés par un plan d'exécution réalisé par un menuisier spécialisé et soumis à l'approbation préalable de la DMS. Dans ce cadre, la CRMS demande de vérifier si la coupole ne devrait pas être légèrement surhaussée pour éviter un effet optique « d'écrasement ».
- Le couronnement fleuroné de la logette fera l'objet d'un plan d'exécution réalisé par l'artisan désigné pour ce travail ; ce plan sera soumis à l'approbation de la DMS, avant exécution.
- le détail des différentes interventions nécessaires pour restaurer les châssis sera soumis à la DMS pour approbation préalable (châssis par châssis).

- la restauration de la lucarne doit être complétée par un élément de menuiserie pour cacher la maçonnerie actuellement visible sous le seuil de la fenêtre de la lucarne. Le détail de cet élément sera soumis à l'approbation préalable de la DMS.
- Le plan de toiture (situation projetée) sera complété avec la localisation exacte de la nouvelle fenêtre de toiture.
- La peinture à utiliser pour les menuiseries en bois sera liée à l'huile de composition traditionnelle ou de type alkyde. L'application des sous-couches peut se faire au rouleau, mais la couche de finition sera obligatoirement mise en œuvre au pinceau. L'aspect fini sera plutôt brillant que satiné.

Enfin, la CRMS ne peut accepter le maintien de toutes les enseignes existantes (3 marquises au rez-de-chaussée et des abat-jours devant l'imposte des fenêtres des étages) ou la confirmation de leur présence par la délivrance du permis unique. Ces éléments ont-ils fait l'objet d'un permis d'urbanisme? En tout état de cause, ils ne mettent pas en valeur la façade classée qui sera entièrement restaurée. Ces éléments, qui devront être enlevés pour exécuter les travaux, ne pourraient pas être remis en place après la restauration. La Commission préconise de mettre à profit le délais des travaux pour étudier un nouveau projet d'enseigne, s'intégrant de manière harmonieuse et discrète dans la façade de manière à pouvoir être mis en œuvre lorsque la façade sera restaurée.

#### MOTIVATION DE L'AVIS DE LA CRMS

La demande porte sur la restauration de la façade avant et de la toiture de la maison sous rubrique, construite par l'architecte A. Mennessier en 1876. La façade est aujourd'hui, pour la majeure partie, préservée dans son état d'origine. Le projet consiste principalement en son entretien, nettoyage et restauration. En outre, on prévoit le remplacement de la couverture de toiture et d'une partie de la charpente (en très mauvais état suite à une infiltration d'eau), la rénovation des zingueries de la toiture, la restauration d'un garde-corps en fer forgé, la restitution d'éléments d'ornementation au sommet de la façade (boule d'amortissement, dinanderie), la restauration des menuiseries ainsi que leur mise en peinture. Enfin, la logette sera à nouveau de nouveau pourvue d'une coupole ainsi que de son couronnement fleuroné (éléments visible sur la demande de permis de bâtir de 1876).

#### Nettoyage et traitements complémentaires.

Le nettoyage complet des maçonneries (pierres et briques) est prévu. Pour les pierres bleues, la technique retenue est un hydrogrésage doux. Des essais seront soumis la direction du chantier avant exécution. En variante, le CSC demande une remise de prix pour une intervention plus douce que l'hydrogrésage (l'hydrogrésage ultra-doux et nettoyage chimique dégraissant). Ces mêmes variantes sont préconisées en méthode de base pour les briques (Klamsteen) et pierres blanches, une variante étant possible en nettoyage à la vapeur saturée humide.

Pour les surfaces particulièrement encrassées, il est recommandé d'utiliser un nettoyant chimique (acide fluorhydrique et acide fluorhydrique d'ammonium) préalablement au nettoyage.

Le CSC prévoit également la pose d'un hydrofuge respirant à approuver par l'architecte, avec deuxième application 6 à 8 mois plus tard.

**La Commission ne formule pas de remarques particulières sur les méthodes de nettoyage proposées. Les résultats des essais préalables seront soumis à la DMS.**

#### Restauration des maçonneries.

Les éléments en pierre de la façade (pierre de Savonnières) qui sont trop dégradés pour être préservés seront remplacés à l'identique. Des restaurations localisées de pierre à l'aide d'un mortier minéral de type « Amonit » sont également prévues.

**La CRMC demande de limiter les remplacements de pierre au strict nécessaire. Elle préconise, en outre, l'utilisation d'un produit de réparation des pierres comportant le moins de résine possible pour assurer un meilleur comportement dans le temps.**

**Le mortier de pose des éléments ragrésés (pierres et briques) sera obligatoirement un mortier bâtard avec une large proportion de chaux (type M5 dans le CSC).**

#### Restitution d'éléments de décoration en pierre et en zinc

Les deux boules d'amortissement en pierre blanche terminant la composition en toiture manquent (l'une est tombée et l'autre a été enlevée préventivement par les pompiers de Bruxelles). Elle seront restituées à l'identique. Les trois vases d'amortissement en zinc de la lucarne centrale, dont l'un serait conservé par le propriétaire seront également à restituer.

***Avant exécution, ces éléments (boules et vases) feront l'objet d'un dessin de détail à l'échelle 1/1. En ce qui concerne les vases en zinc (dinanderie) la CRMS demande, dans la mesure du possible, de restaurer l'élément encore existant, plutôt que de le remplacer également.***

#### Restauration de la charpente.

Suite à une importante infiltration d'eau par la lucarne, plusieurs pièces de charpente doivent être remplacées. Il s'agit de pièces en sapin rouge qui seront remplacées à l'identique.

***Lors du démontage de la couverture, l'inventaire des pièces de charpente à remplacer sera soumis à l'approbation de la DMS.***

Le dôme couvrant la logette à l'origine a disparu et été remplacé par une toiture plate en zinc. Le projet prévoit de restituer le dôme ainsi que son couronnement fleuroné en fer forgé. La CRMS se réjouit de cette intervention qui contribuera à la mise en valeur de la façade et lui permettra de retrouver ses proportions d'origine.

***Les plans du dôme et de son couronnement qui sont fournis dans le dossier sont sommaires ; ils devront être affinés et complétés par des dessins d'exécution réalisés par des artisans spécialisés et soumis à l'approbation préalable de la DMS.***

#### Nouvelles couverture de toiture et accessoires.

L'intégralité de la couverture de la toiture, en ardoises naturelle sera remplacée. Les ardoises originales ont été identifiées comme provenant vraisemblablement de Martelange. L'architecte propose un remplacement par des ardoises d'Herbemont, de format et épaisseur identiques. Les ardoises démontées pourraient éventuellement être réutilisées si elles sont en état de l'être.

La CRMS conseille de ne pas récupérer d'ardoises sur le chantier. En effet, le seul endroit où elles pourraient être concentrées en repose est la lucarne. Il s'agit du point faible de l'étanchéité de la couverture qui serait mieux couvert en ardoises neuves.

Les pièces structurelles défailtantes de la corniche en bois sont remplacées. Le support de la couverture (voliges) sera restauré et complété là où c'est nécessaire.

Le remplacement de la couverture comprend également le renouvellement de tous ses accessoires en zinc (TD, solins, noues, chéneaux,...)

La lucarne principale, très endommagée par une infiltration, sera restaurée à l'identique. Le CSC prévoit une dépose et une reconstruction complètes.

***La CRMS approuve ces travaux.***

#### Restauration des menuiserie extérieures et nouvelles fenêtres

L'ensemble des menuiseries de la façade (au-dessus du rez-de-chaussée commercial) sont conservées et restaurées. Le vitrage étiré sera également restauré parce qu'il a été abîmé à certains endroits par un précédent sablage. Les châssis de la logette ainsi que toute sa menuiserie de même que la lucarne centrale et son bâti sont reconstruits à l'identique sur base des plans de détails et des éléments démontés. La seule différence avec les originaux sera la mise en œuvre d'une double frappe périphérique ( ces châssis ayant manifestement soufferts d'une conception à simple frappe, trop simple et peu étanche). Le vitrage de l'oriel sera récupéré et reposé.

***En ce qui concerne la restauration des châssis, le cahier des charges décrit des interventions types. Celles-ci devront encore être précisées et faire l'objet d'une description exhaustive par le menuisier. Ce bordereau sera soumis à la DMS avant l'exécution des travaux.***

La lucarne présente actuellement un « manque » difficile à interpréter. A sa base, sous l'appui de la fenêtre, une maçonnerie trop grossière pour avoir été conçue comme visible est mise au jour par

l'absence, semble-t-il, d'un élément de menuiserie qui la cachait et qui a disparu. **Il convient, dès lors, de documenter ce point et d'intégrer au projet de restauration de la lucarne un détail de menuiserie cachant cette maçonnerie. Ce détail sera soumis à l'approbation préalable de la DMS.**

Le projet prévoit la mise en place d'une nouvelle fenêtre de toit en versant arrière, permettant l'accès à la toiture pour l'entretien. Le plan de toiture, en situation projetée ne faisant pas apparaître l'emplacement de la nouvelle fenêtre de toiture, on suppose que celle-ci vient en remplacement des deux tabatières présentes actuellement. **La CRMS n'a pas d'objection quant à ce remplacement, mais demande de la confirmer par un plan de toiture complet montrant le positionnement exact de la nouvelle fenêtre de toiture.**

#### Peintures

Les prescriptions relatives aux peintures présentes dans le cahier des charges s'attardant à leur composition chimique, il n'est pas aisé de se faire une idée de la catégorie à laquelle elles appartiennent. La Commission préconise des **peintures soit liée à l'huile, de composition traditionnelle, soit de type alkyde**. L'application des sous-couches peut se faire au rouleau, mais la couche de finition doit obligatoirement être mise en œuvre au pinceau. L'aspect fini doit être plus brillant que satiné.

#### Restauration des garde-corps

L'encrage dans la maçonnerie des garde-corps est déficient et doit être refait à l'aide de nouvelles pattes. Sinon l'ensemble est en assez bon état et doit seulement être repeint. La lisse du garde-corps est remplacée parce qu'en très mauvais état

#### ENSEIGNES

La façade est actuellement pourvue d'un grand nombre d'enseignes, à savoir trois marquises au rez-de-chaussée, ainsi que des abat-jours devant les impostes des châssis des étages. La CRMS s'interroge sur le statut de ces éléments : ont-ils fait l'objet d'un permis d'urbanisme?

En tout état de cause, la CRMS ne peut souscrire au maintien de l'ensemble de ces enseignes qui portent atteinte à la lisibilité et la cohérence de la façade.

**Ces éléments, qui devront être enlevés pour exécuter les travaux, ne devraient plus être remis en place après le chantier. La Commission demande de mettre à profit le délais des travaux pour étudier un nouveau projet d'enseigne, s'intégrant de manière harmonieuse et discrète dans la façade, et pouvant être mis en œuvre lorsque la façade sera restaurée.**

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGMANS  
Présidente

Copie à : - B.D.U. – D.M.S. : J.-Fr. Loxhay  
- B.D.U. – D.U. : M.-Z. Van Haepere