



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 : 2043-0225/01/2016-475PR (corr. : C. Jacques)  
Réf. DU : 04/PFU/654535 (corr. : //)  
Réf. CRMS : AA/AH/BXL20289\_635\_Lemonnier\_173\_175  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 27-03-2019

**Objet : BRUXELLES. Boulevard Lemonnier, 175. Demande de permis unique portant sur la restauration sur la façade, y compris l'intervention structurelle sur le balcon. Avis conforme de la CRMS.**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 25/02/2019, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** rendu par notre Assemblée en sa séance du 13/03/2019.

#### **LE CONTEXTE**

Le projet vise l'immeuble à appartements sis 173-175, boulevard Lemonnier à Bruxelles. Conçu comme un hôtel de maître et réalisé selon les plans de l'architecte Auguste Schoy de 1872, il est *classé comme monument par arrêté du 28/04/1994 pour sa façade à rue et sa toiture.*



© Photo BUP

La composition actuelle du rez-de-chaussée résulte de plusieurs modifications intervenues en 1931, 1938, et 1954, destinées à établir un commerce au rez-de-chaussée. Ces transformations ont créé une rupture très marquée avec les étages supérieurs.

Suite à un incendie intervenu en 1992, une partie non négligeable de l'intérieur fut réduite en cendres et la façade fut endommagée (éclatement des pierres de l'encadrement des baies du 1<sup>er</sup> étage, dégâts (structurels) aux balcons du +1 et +2). A la suite de cet incendie, les planchers et l'escalier en bois ont été remplacés par des structures en béton. La façade fut nettoyée mais pas restaurée.

En 2001, le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (04/AFD/136787) pour restaurer la façade mais le permis n'a jamais été exécuté.

Depuis 2001, des étançons et un panneautage soutiennent « provisoirement » le balcon du 2<sup>ème</sup> étage (posé sans autorisation préalable). En place depuis 15 ans, cette construction menaça ruine vers 2016, suite à quoi

1/5



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

la Ville de Bruxelles ordonna la fermeture du magasin et la mise en place de barrières sur le trottoir. Afin de pouvoir retrouver un accès au commerce du rez-de-chaussée, les propriétaires ont réalisé en accord avec la DPC un nouveau dispositif de maintien du balcon du 2<sup>ème</sup> étage se basant, cette fois, sur des notes de calcul. Cette nouvelle structure s'appuie sur le balcon du 1<sup>er</sup> étage.

#### LA DEMANDE

La présente demande concerne la restauration de la façade avant et prévoit les interventions suivantes :

- restauration et/ou remplacement des pierres des balcons du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> étage pour résoudre les problèmes de stabilité : démontage du balcon +2, remplacement à l'identique de la dalle de sol, de l'entablement et du haut des colonnes ; enlèvement des étauçons,
- stabilisation des pierres d'ébrasement des baies du 1<sup>er</sup> étage, clivées suite à l'incendie ;
- restauration et remise en peinture de la corniche et de la lucarne ;
- nettoyage de l'ensemble de la façade avant ;
- remplacement, en s'inspirant des châssis d'origine - disparus dans l'incendie - à division en croix avec maclair en tore, par des châssis double frappe et double vitrage en bois de facture industrielle.

#### AVIS

La CRMS est favorable à cette opération de restauration car elle permet enfin de remettre en valeur cette façade remarquable et de garantir sa bonne conservation. Elle espère que cette campagne de restauration sera suivie d'une intervention sur les niveaux inférieurs, pour mieux intégrer la devanture commerciale à la composition globale de la façade classée. La Commission rend dès lors un avis conforme favorable sur la demande sous conditions d'intégrer les remarques suivantes au projet dans le but de s'assurer de la bonne préservation des valeurs esthétiques et techniques de ce patrimoine, et de soumettre tous les plans et les documents adaptés à l'accord préalable de la DPC.

#### Restauration et/ou remplacement des pierres des balcons du 1<sup>er</sup> étage et du 2<sup>ème</sup> étage

- numérotter et repérer sur plan les pierres démontées. Toutes les pierres sans exception seront stockées. Les pierres renseignées dans les plans et les cahiers des charges comme étant à remplacer feront l'objet d'une inspection préalable pour déterminer si l'élément d'origine ne peut pas être récupéré (broché, réparé, renforcé etc.). Les remplacements ne seront envisagés qu'en cas de stricte nécessité. Les pierres telles que la dalle du balcon déjà fortement fissurées, feront l'objet d'une inspection avant démontage et seront au besoin renforcées préalablement au démontage ;
- documenter le démontage par un reportage photographique pour enregistrer les systèmes d'ancrage ;
- soumettre les plans d'exécution pour du remontage à la DPC pour approbation préalable.

#### Stabilisation des pierres formant les ébrasements des baies du 1<sup>er</sup> étage

- avant toute intervention sur les ébrasements et les frontons, soumettre les techniques d'épinglages des linteaux et des piédroits pour approbation à la DPC,
- limiter au strict minimum les interventions de ragréage au mortier minéral (boucher les parties les plus endommagées afin d'éviter les infiltrations). La localisation des interventions au mortier minéral sera définie préalablement avec la DPC.

#### Remplacement des châssis

La CRMS est très favorable au remplacement des châssis existants mais elle estime que le modèle proposé ne présente pas de plus-value technique, esthétique et patrimoniale par rapport aux menuiseries existantes. Elle demande que les nouveaux châssis copient rigoureusement la typologie des châssis de du 19<sup>ème</sup> siècle, ce qui



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

n'empêche pas de les équiper d'un double vitrage pour une meilleure performance. L'ensemble des menuiseries du 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> niveau devra donc respecter les conditions suivantes :

- les bois vus des ouvrants devront faire environ 4,5 cm de large en vue de les rapprocher des largeurs de châssis anciens,
- les dormants devront être placés au fond des batées, avec un bois vu de 1,5 à 2 cm maximum,
- l'imposte devra présenter un double cadre afin que l'épaisseur du dormant soit de la même épaisseur que l'épaisseur du dormant et ouvrant de la partie basse de la fenêtre,
- la partie basse du mauclair devra recouvrir le joint entre les deux rejets d'eau moulurés des ouvrants. Pour ce faire, la base du mauclair sera une applique qui se creuse selon le contre-profil du jet d'eau. Le joint entre l'applique et les rejets d'eaux devra être impeccable,
- les rejets d'eau seront profilés en talon,
- le chant du cadre dormant (cochonnet) sera en retour d'équerre dit « en carré »,
- le talutage en biais sur le pourtour du vitrage devra être un chanfrein à 45° imitant un biseau de mastic. Il faudra lui donner une hauteur de 12 mm,
- le vitrage devra être extra-clair (pas d'effet réfléchissant ou miroir, même léger),
- les intercalaires seront blancs.
- le mauclair et la traverse d'imposte seront prolongés visuellement dans l'imposte avec un profil identique (tore). La jonction des deux moulures forme une croix.

Les menuiseries remplaçant les menuiseries du 1<sup>er</sup> niveau et de la lucarne respecteront également la condition suivante :

- le mauclair et la traverse d'imposte seront prolongés visuellement dans l'imposte avec un profil identique (tore). La jonction des deux moulures forme une croix,

Les menuiseries remplaçant les menuiseries du 2<sup>ème</sup> niveau respecteront également les conditions suivantes:

- Le mauclair et la traverse d'imposte sont moulurés d'un tore qui se raccorde suivant un T (voir le détail sur la photo ci-dessous),
- les divisions des impostes (visible sur la photo 5) seront respectées. La DPC autorisant le double vitrage, les divisions peuvent être marquées par des petits bois collés,
- Les intercalaires seront blancs (de la même couleur que les châssis). Des intercalaires de même largeur seront placés à la même hauteur que les petits bois des impostes de manière à donner l'illusion de petits bois structurels.

#### Restauration et remise en peinture de la corniche et de la lucarne

- en l'absence d'une étude stratigraphique documentant les teintes des menuiseries (corniche, lucarne) au cours du temps, les boiseries ne seront pas décapées à nu mais égrainées afin de rendre la surface lisse (dénudées de toutes irrégularités de surface) et prête à peindre,
- la teinte blanc cassé de la corniche et de la lucarne sera déterminée suivant des essais soumis pour approbation à la DPC,
- la zinguerie de la corniche fera l'objet d'une inspection sanitaire et sera au besoin restaurée,
- les boiseries de la ligne de brisis seront également égrainées, restaurées et repeintes à l'instar de la corniche et de la lucarne.

#### Remarques ponctuelles

- les fiches techniques des mortiers minéraux, des résines, des mortiers de rejointoiement et de la pierre de remplacement seront soumises pour approbation à la DPC,



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

- les tiges en acier inoxydable ne pourront être sectionnées à l'aide d'outil pouvant chauffer de manière excessive le métal et en modifier sa composition chimique,
- avant la taille de tous les éléments de remplacement, des échantillons (tailles réelles) d'éléments à restituer seront soumis pour approbation à la DPC,

En ce qui concerne le cahier des charges :

- Poste 04.01 remplacement : les pierres de remplacement seront de catégorie bâtiment exceptionnel suivant la NIT 220 du CSTC de juin 2001. Les critères de sélection de la pierre sont strictement encadrés par le tableau n°7 « Critères d'acceptation recommandés pour pierres façonnées pour usage dans le bâtiment », pages 29-30 ainsi que le tableau n°28 « Catégories commerciales en fonction des particularités d'aspect » pages 42-43 de la NIT 220 de juin 2001. Les caractéristiques mécanico-physiques sont : masse volumique apparente de 2 640 kg/m<sup>3</sup>, résistance à la compression de 158 MPa, porosité max 0,36% en volume, résistance à l'usure de 18,8 (selon la méthode de Capon). Ces valeurs moyennes peuvent varier en fonction des méthodes d'essai,
- Poste 04.01.00.03 Entablements : le CSC prévoit le sciage de l'élément affleurant la façade. En cours de démontage, il sera envisagé un démontage sans sciage de l'élément, le sciage ne se fera qu'en cas de nécessité structurelle,
- Poste 04.02 rescelllement et réparation :
  - . le traitement des fissures ne se fera pas à l'aide de résine époxy. Les fissures seront assainies (enlèvement des impuretés etc.) et rebouchées au mortier et/ou au coulis de chaux aérienne et/ou hydraulique naturelle (NHL 2 et/ou 3.5) (le ciment est à proscrire),
  - . les consolidations superficielles ne se feront pas à l'aide de résine époxy mais de silicate d'éthyle. Toute consolidation sera préalablement soumise pour accord à la DPC,
  - . les ragréages se feront à l'aide de mortier minéraux et non de résine. Des essais de teinte et de retaille seront soumis pour approbation à la DPC,
  - . le mortier de rejointoyement ne contiendra pas de ciment. Il sera à base de chaux aérienne et/ou hydraulique naturelle (NHL 2 et/ou 3.5) et de sable de rivière ou de sable lavé contenant peu de fines. Il ne sera pas fait usage d'adjuvant dans les mortiers.
- Poste 04.03 ragréage : idem 04.02. Lorsque l'épaisseur à réparer dépasse 5cm, des armatures en acier inoxydable assureront le liaisonnement entre les parties subsistantes et la zone réparée,
- Poste 04.04. Rejointoyement de la façade : idem 04.02. Les joints seront évidés sur une profondeur de 3 cm,
- Poste 04.05 ravalement : le nettoyage de la pierre de Gobertange fera l'objet d'un essai à la vapeur saturée avant d'envisager le grésage hydropneumatique. Tous les nettoyages feront l'objet d'essais soumis pour approbation à la DPC. Les essais de grésage hydropneumatique se feront d'abord avec le granulats le moins abrasif et la pression la moins importante. Les différents paramètres seront adaptés en fonction des essais,
- Poste 04.06 hydrofugation : la façade ne sera pas hydrofugée.

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

A. AUTENNE

C. FRISQUE

4/5



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

c.c. à BUP-DPC : C. Jacques