

Monsieur Fr. TIMMERMANS  
Fonctionnaire délégué  
Direction de l'Urbanisme - A.A.T.L.  
Région de Bruxelles-Capitale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : 13/PFU/199278 (DU)  
PP2271-0063/02/2008-033PU (DMS)  
N/réf. : gm/SGL2.106/s.450  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : SAINT-GILLES. Rue de Parme, 69. Maison Pelgrims. Restauration des façades et de l'escalier extérieur. Demande de permis unique. **Avis conforme.**

En réponse à votre lettre du 7 janvier 2009, réceptionnée le 12 janvier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 4 février 2009 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis **conforme favorable sous réserve**.

La demande porte sur la restauration des façades, ainsi que de l'escalier vers le jardin, situé en façade arrière. Le dossier comporte :

- une étude historique,
- un diagnostic des pathologies des façades ainsi que leur localisation sur des élévations et un reportage photographique,
- un rapport d'expertise concernant les problèmes de stabilité de l'escalier,
- une évaluation de l'état de la pierre blanche des balustrades,
- une description des options de restauration des différents éléments,
- le métré et le cahier des charges.

De manière générale, le dossier est complet et bien documenté. Les options de restaurations ainsi que les techniques et les traitements proposés sont, en général, justifiés et permettront une restauration dans les règles de l'art. Dès lors, la CRMS émet un avis conforme favorable sur la demande, tout en formulant une série de réserves. En effet, elle constate que pour certains points, et en particulier pour ce qui concerne la restauration des balustrades et de l'escalier de jardin, une série de questions restent encore sans réponse à l'heure actuelle. Ces questions doivent encore être étudiées sur base de recherches et de sondages supplémentaires, dont les résultats sont à soumettre pour accord préalable à la DMS. Dans ce cadre, la Commission demande à la DMS d'assurer un suivi soutenu du chantier de restauration et de vérifier préalablement toutes les réponses à apporter par l'auteur de projet aux questions et réserves formulées dans le présent avis.

Pour ce qui concerne **les façades**, les travaux consistent essentiellement en une restauration « douce » comprenant le nettoyage des parements, la réparation ou le remplacement ponctuel

d'éléments abîmés ou disparus, le rejointoiement et la restauration des châssis en bois. Par contre, certains éléments demandent une approche plus conséquente, notamment les balustrades en pierre d'Euville des terrasses dont l'état de conservation nécessiterait de procéder à un remplacement à l'identique d'une grande partie des éléments d'origine. En outre, selon le dossier, il serait nécessaire de remplacer l'ensemble des châssis en acier du jardin d'hiver.

**La Commission émet les réserves suivantes sur la restauration des façades :**

**- De manière générale, la Commission demande d'associer clairement la Direction des Monuments et des Sites à la Direction du chantier. Tous les résultats des essais préalables (nettoyage, application d'un durcisseur et d'une couche anti-graffiti, etc ; ) et des sondages à réaliser (notamment pour ce qui concerne la stabilité de l'escalier), ainsi que les échantillons des matériaux et produits à mettre en œuvre (briques de remplacement, mortier de rejointoiement, pierre d'Euville, etc.) et les détails d'exécution des éléments neufs doivent être soumis à l'approbation préalable du gestionnaire du dossier à la DMS, et ce avant le début des travaux.**

- Le dossier prévoit le remplacement ponctuel des briques de parement endommagées ou irrécupérables. Ces briques semblent être des briques de Silésie. Toutefois, une identification précise, sur base d'une analyse de la composition de ces briques n'a pas été jointe au dossier. **La CRMS demande de procéder à cette analyse et d'identifier de manière précise la nature des briques existantes (s'agit-il de briques de Silésie ou de briques silico-calcaires ?).** L'architecte a communiqué une lettre d'une firme allemande qui confirme pouvoir fabriquer des briques identiques. **Un échantillon de la nouvelle brique doit être préalablement présenté in situ à la DMS.** En outre, la **Commission demande de limiter au maximum ces remplacements. Lorsque cela s'avère possible, on procèdera plutôt à la réparation des briques endommagées.**

- la réparation des éléments en pierre d'Euville sera réalisée soit au moyen d'un mortier minéral, soit par greffe ou par scellement chimique. **La Commission demande d'établir un protocole afin de préciser dans quel cas les différents traitements seraient appliqués. Ces cas devront être déterminés de commun accord avec la DMS.**

- la nature du mortier de rejointoiement ne semble pas avoir été analysée en laboratoire. **La CRMS demande de procéder à cette analyse et d'adapter la composition du mortier à utiliser en fonction de ces résultats. Un échantillon du mortier, ainsi qu'un essai de mise en œuvre doivent être présentés à la DMS pour accord préalable.**

- le cahier des charges Poste F.2 et F.3 ) prévoit, outre l'application d'un consolidant au silicate d'éthyle, le traitement des façades avec un hydrofuge. **La CRMS s'interroge sur la nécessité du dernier traitement considérant que le durcisseur est déjà sensé avoir fermé les pores des matériaux.** Elle demande dès lors de le supprimer.

- la CRMS se réjouit de l'option de restaurer l'ensemble des châssis en bois. **Les résultats de l'étude stratigraphique pour déterminer la finition d'origine des châssis (probablement vernis), doivent encore être soumis préalablement à la DMS, ainsi que la finition à retenir.**

Par contre, la Commission s'interroge sur la nécessité de remplacer l'ensemble des châssis en acier du jardin d'hiver. Le constat de l'état de conservation de ces châssis, qui motive l'intervention proposée, est assez sommaire. **Dans la mesure du possible, la Commission préconise de les restaurer également et de ne procéder à leur remplacement qu'au cas où ils sont totalement irrécupérables, ce qui ne semble pas le cas au vu des photographies.** S'ils étaient irrécupérables, ils seraient remplacés par des éléments identiques en acier, à documenter sur base d'un relevé précis des châssis existants et de détails d'exécution précis.

- le poste C.4.1 prévoit la réfection ponctuelle du rejointoiement de la verrière. La composition du mastic s'écarte toutefois du mastic traditionnel de vitrier à l'huile de lin. **La Commission s'interroge sur ce choix qui signifierait la présence de mastics à caractéristiques différentes. On utilisera de préférence un mastic de même nature que l'existant.**

- Pour ce qui concerne les balustrades, la CRMS comprend qu'un remplacement plus conséquent des éléments d'origine, et notamment des entrelacs, est nécessaire à cause de leur dégradation et leur pulvérisation avancée (dû à un processus de dissolution et suite à la corrosion des éléments d'ancrage en fer). Si la CRMS souscrit au remplacement des éléments irrécupérables, elle demande toutefois de consolider/réparer soigneusement les éléments qui peuvent être récupérés. **A cette fin, un relevé détaillé, indiquant de manière précise les éléments qui peuvent être conservés et ceux qui doivent être remplacés, devra encore être établi, ainsi que les détails du calepinage des nouvelles pierre. Ces documents devront être présentés préalablement à l'approbation de la DMS.**

- **les détails de l'écoulement d'eau des terrasses doivent être revus de manière à remonter l'étanchéité à la bonne hauteur. La CRMS demande, en outre, d'éviter l'utilisation d'un caniveau en inox pour assurer l'évacuation des eaux. Un nouveau détail, s'inspirant de mises en œuvre traditionnelles, sera présenté à l'approbation de la DMS.**

La **restauration de l'escalier du jardin** nécessite des interventions plus importantes (démontage partiel, réfection des maçonneries de support, amélioration de l'étanchéité, etc.) à cause des problèmes de stabilité qu'il présente (suite à des problèmes constructifs et à une mauvaise évacuation des eaux). Si une première expertise de l'état de conservation l'escalier et des causes des désordres a été établie, une série d'éléments restent encore à vérifier, notamment l'état d'avancement de la corrosion du béton des paliers ainsi que les dimensions et la profondeur exactes des fondations existantes. Les sondages concernés n'ont pas pu être effectués avant l'introduction de la présente demande en raison de leur caractère destructif. **La Commission demande toutefois de procéder à ces sondages dans les meilleures délais et de présenter les résultats de ces examens préalablement à la DMS. En fonction de ces résultats les interventions concernant la stabilité devrait être adaptées ou ajustées.** Ainsi, la Commission s'interroge en particulier sur la nécessité de mettre en place des piliers de fondation en béton sous l'escalier, réalisés par phases en sous-œuvre et fouilles blindées (voir p.66). **En tout état de cause, si cette opération s'avère nécessaire, les détails et les plans d'exécution de cette opération doivent être soumis à l'approbation préalable de la DMS.** En outre, il y a lieu de prendre toute les mesures nécessaires pour réparer les dégâts apparus lors des sondages (p.ex. la réparation des roccailles).

La restauration de l'escalier implique aussi le démontage des parements en briques blanches. **Un essai préalable de ce démontage devrait être réalisé.** Pour ce qui concerne la restauration des balustrades, la CRMS réfère à sa remarque ci-dessus concernant les balustrades des terrasses.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST  
Président f.f.