

Didier HAZARD – Fr. VOUEZ  
Architectes  
Rue Middelbourg, 70  
1170 BRUXELLES

Bruxelles, le

N/réf. : gm/BXL2.1057/s.469ARCH  
Annexe : 1 dossier

## **RECOMMANDE**

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Coudenberg 64-66. Pharmacie Delacre (Maison du Mortier d'Or).  
Restauration des façades et de la toiture. Demande de permis unique. **Demande de  
complément d'étude.**

*Dossier traité par S. De Bruycker (DU) et G. Conde-Reis (DMS).*

Vous avez introduit, auprès de la Direction de l'Urbanisme du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, une demande de permis unique pour le projet sous rubrique. Dans ce cadre, la Direction de l'Urbanisme a invité la Commission royale des Monuments et des Sites à prononcer un avis conforme sur le dossier que vous lui aviez soumis. Le point ayant été discuté en sa séance du 16 décembre 2009, la Commission n'a pu se prononcer définitivement dans l'état actuel du dossier.

En application de l'article 177 § 2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la CRMS attend un **complément d'information** sur certains aspects du dossier afin d'émettre son avis conforme en pleine connaissance de cause. Ce complément d'information devra être examiné par la CRMS au plus tard en sa séance du 3 mars 2010. Dans ce cadre et afin de pouvoir procéder à l'étude préalable de ces nouveaux éléments du dossier, la Commission demande que le complément soit déposé en ses locaux avant le **25 février 2010 en 5 exemplaires.** Un exemplaire devra également être envoyé à la Direction des monuments et des Sites (à l'attention de M. G. Conde-Reis, gestionnaire du dossier). Faute de réceptionner les compléments décrits ci-dessous dans les délais légaux, la CRMS serait obligée d'émettre un avis défavorable sur votre dossier.

La demande porte sur la restauration des façades et de la toiture classées de la pharmacie Delacre (« Maison du Mortier d'Or »). L'édifice a été conçu par l'architecte Paul Saintenoy en 1898 en style néogothique et construit en 1900.

Le dossier introduit est composé des éléments suivants:

- une pré-étude pour la restauration,
- une élévation de la façade principale indiquant les principales interventions de restauration ainsi qu'un relevé du pignon latéral et des toitures,

- un cahier des charges.

La pré-étude comprend :

- un bref historique de la maison ainsi que du Coudenberg,
- une comparaison entre la situation existante et la situation d'origine de différents éléments de la façade et de la toiture sur base d'anciennes photos et de l'élévation de Saintenoy de 1898. Cette partie du texte mentionne également les possibilités d'intervention, sans toutefois indiquer pour chaque point les options qui seraient retenues,
- une pré-étude technique décrivant les grandes lignes et les principes de restauration,
- une note de stabilité,
- une note relative aux mosaïques.

### **Remarques générales :**

Il est évident que la CRMS encourage la restauration de cette façade. Il s'agit d'une des réalisations-phare de l'architecture néogothique à Bruxelles et une œuvre majeure de l'architecte Saintenoy, qui présente aujourd'hui d'importantes dégradations en raison d'un défaut d'entretien de plusieurs décennies. Si les intentions énoncées dans le cadre de la présente demande témoignent de la volonté de remettre cette façade en état et lui rendre sa splendeur d'origine, la Commission constate toutefois que le dossier est, de manière générale, sommaire et pas suffisamment précis pour garantir la réalisation de la restauration dans les règles de l'art. La pré-étude jointe au dossier est, en effet, essentiellement fondée sur des inspections visuelles mais une identification des différents matériaux et de leurs finitions (p.ex. sur base d'analyses en laboratoire) ainsi qu'un diagnostic précis de leurs pathologies manquent. La description des travaux est sommaire et peu élaborée quant aux traitements qui devront être mis en œuvre. Dans beaucoup de cas, les choix à effectuer sont laissés à l'entrepreneur, ce qui ne correspond pas à la méthodologie à suivre dans le cadre de la restauration d'un bâtiment classé. Dans d'autres cas, les propositions mises en avant semblent peu pertinentes et devraient être revues. Seules les interventions concernant la restauration des pierres de parement et de la maçonnerie ont été indiquées sur l'élévation de la façade. Les autres traitements et interventions n'ont, par contre, pas été localisés. Le métré permettant d'évaluer les quantités à mettre en œuvre pour chaque intervention ou traitement manque également. Enfin, le dossier ne comprend aucun détail précis des éléments à restaurer et à restituer sur base des documents historiques. Il en va de même de l'intervention prévue pour améliorer la performance des châssis, qui est seulement décrite de manière très sommaire dans le cahier des charges.

Afin de faire évoluer la demande de manière positive et d'introduire les informations nécessaires pour donner suffisamment de précisions pour garantir une réalisation des travaux p dans les règles de l'art, la Commission a décidé de vous demander un complément d'étude portant sur une série d'aspects importants du dossier. Elle vous demande de fournir ce complément dans le délai légal mentionné ci-dessus enfin de pouvoir marquer son accord sur le dossier. Le contenu du complément demandé est précisé ci-dessous.

### **Documents historiques**

Les reproductions des documents historiques fournis dans le dossier sont d'assez mauvaise qualité et ne permettent pas toujours d'évaluer de manière précise les propositions qui sont faites. **La Commission demande dès lors de lui fournir des documents de meilleure qualité, en particulier pour ce qui concerne les documents sur lesquels se fonde la restitution de certains éléments.** Il s'agit notamment de l'élévation de la façade principale dessinée par Saintenoy en 1898 et des photos anciennes qui ont été retrouvées.

### **Diagnostic des dégradations**

La CRMS demande de compléter et de préciser le diagnostic des pathologies et des dégradations des différents éléments et matériaux concernés par la future restauration. Elle demande également **d'indiquer les différentes dégradations sur les élévations des façades et des toitures de manière à pouvoir visualiser et évaluer leur étendue et de permettre la comparaison avec les documents graphiques sur lesquels les interventions sont indiquées (et qui doivent également être complétés).** Ce relevé des dégradations ne devrait donc pas se limiter aux dégradations des pierres et des briques de façades mais également porter sur les autres éléments (tels que les menuiseries, les ferronneries, la couverture de toiture, etc. ). Il devrait comprendre une identification précise des différents matériaux (type de pierre, essence des bois, etc.). Dans la mesure du possible, on procédera également à l'analyse des différents mortiers de manière à proposer les mortiers de restauration les plus semblables et compatibles avec ceux d'origine.

Enfin, la Commission estime **que la cause des dégradations devrait être mieux renseignée de manière à y remédier le plus efficacement lors de la restauration** (la dégradation des châssis, est-elle, par exemple, le résultat d'une erreur de détail des châssis d'origine ? Pourquoi les pierres des pilastres remplacées du rez-de-chaussée sont-elles dégradées au point de devoir être en grande partie remplacées?).

### **Interventions et traitements**

#### Loggia

L'intervention la plus importante du dossier concerne la loggia située devant les travées de droite de la façade. Selon la note de l'ingénieur, la loggia présente d'importants problèmes de stabilité qui sont essentiellement dus à la corrosion des broches métalliques serties dans les pierres. Ces problèmes nécessiteraient le démontage complet de cet élément (hormis l'encorbellement en pierre sur lequel il s'appuie) et son remontage / reconstruction à l'identique. Si la CRMS a pu se rendre compte sur place de l'importance des dégâts et de la nécessité d'intervenir sur cet éléments dans les meilleurs délais, **elle estime cependant que cette intervention lourde devrait être mieux argumentée et documentée. Si un démontage s'avère effectivement indispensable, il est nécessaire de procéder à un relevé très précis de cet élément et de documenter également son assemblage et son ancrage dans la façade. Les travaux de démontage doivent être décrits de manière précise et toutes les précautions doivent être prises pour récupérer un maximum d'éléments d'origine, pour les stocker de manière adéquate et pour pouvoir les remonter soigneusement à leur emplacement d'origine.** Les détails de cette opération doivent être fournis et permettent d'évaluer la quantité d'éléments qui pourraient être récupérés et ceux qui devraient être remplacés à l'identique.

**On propose, en outre, de reconstituer le garde-corps qui se trouvait à l'origine au-dessus de la loggia et qui a aujourd'hui disparu.** La Commission encourage cette intervention mais demande

de mieux la documenter. **Les détails du nouveau garde-corps doivent être fournis.** Ils doivent être fondés sur une analyse précise des documents historiques et une étude matérielle de manière à restituer fidèlement cet élément. L'ancrage dans la partie supérieure de la loggia dans la façade doit également être renseigné.

#### Restauration du parement

Pour ce qui concerne le parement de façade réalisé en maçonnerie de briques et en pierre blanche, différents traitements sont proposés pour le restaurer et pour le protéger. La restauration des panneaux de mosaïques est également prévue.

Les traitements prévus sont les suivants :

- **Nettoyage de la façade:** le cahier des charges indique 5 procédés de nettoyage possibles qui seraient utilisés de préférence. Aucun test préalable n'a toutefois été réalisé pour déterminer les techniques les plus adéquates en fonction des différents matériaux. Ces tests sont prévus dans le cahiers des charges. **De manière générale, la Commission préconise de procéder aux tests préalables avant l'introduction du dossier afin de déterminer préalablement les techniques les plus adéquates. Dans le cas présent et dans la mesure du possible, elle demande, dès lors, d'effectuer ces tests préalablement à la délivrance du permis. Les différentes techniques de nettoyage seraient précisées en fonction de la nature des différents supports concernés.**

- **Consolidation des pierres** de type Ester silicique à base de silicate d'éthyle. Des essais de ce traitement doivent encore être effectués. Le cahier des charges prévoit à ce sujet une collaboration avec l'IRPA. Les résultats de ces tests devront et leurs conclusions, en tout état de cause, être présenté pour accord préalable à la DMS.

- Application d'un **hydrofuge** sur les parties en briques, les enduits et les pierres : **la CRMS s'interroge sur l'utilité de traiter l'ensemble des façades avec un produit hydrofuge. Elle demande des précisions à ce sujet.** Les tests prévus dans le cahier des charges devraient également prendre en compte la diversité des matériaux (test sur chaque matériau).

- Application d'un **anti-graffiti** sur la partie inférieure de la façade : le type de produit doit être spécifié. **De manière générale, la CRMS recommande l'utilisation d'un produit non-permanent. En aucun cas, l'application d'un produit anti-graffiti ne pourrait altérer l'aspect des pierres.** Un test préalable sera soumis à l'accord de la DMS.

#### La restauration, la réparation et le remplacement des pierres.

Différentes interventions sur les pierres naturelles sont prévues. Il s'agit de « masticage » (réparation des pierres à l'aide d'un mortier de restauration), de réparation par insertion de nouveaux morceaux de pierres ( bouchons) ou du remplacement de pierres entières. Ces différents traitements des pierres ont été localisés sur l'élévation de la façade avant. **Toutefois, le diagnostic de l'état des pierres et de leurs pathologies n'a pas été joint au dossier, ni les critères qui ont justifié le choix des différentes méthodes d'interventions selon les différents cas. La CRMS demande de lui fournir ces renseignements ainsi qu'un protocole précis pour l'utilisation des différentes techniques selon l'état des pierres et sur base des critères bien définis.**

Pour ce qui concerne la réparation des pierres, le cahier des charges autorise l'utilisation d'un produit synthétique. **La Commission ne peut souscrire à cela et demande d'utiliser des mortiers minéraux. La composition du mortier de restauration devra être préalablement soumise à l'accord de la DMS, tout comme un essai de réparation.**

Pour ce qui concerne le remplacement des pierres, **la CRMS préconise, en général, de limiter cette intervention au maximum. Dans ce cadre, elle s'interroge par exemple sur l'importance des remplacements qui sont prévus au rez-de-chaussée** (cf. supra – diagnostic). Les pierres de remplacements seraient soit de la pierre d'Euville pour les éléments constructifs, soit de la Savonnière pour les éléments fins (moultures, éléments sculptés et balustres). **Dans ce cadre, la Commission s'interroge sur la nature des pierres d'origine.** Il apparaît que la pierre utilisée à l'origine est essentiellement la pierre d'Euville (p. 13 du CdC) mais une identification plus précise des différents types d'éléments en pierre ne semble pas avoir été faite. La CRMS demande de lui fournir ces informations. En outre, elle s'interroge sur l'aspect hétérogène qui pourrait éventuellement résulter de l'utilisation de différents types de pierres. Enfin, la Commission demande de lui fournir des détails des nouveaux éléments en pierre les plus significatifs (par ex. les éléments sculptés).

#### La restauration du parement en briques

- Le poste 6 du cahier des charges prévoit le remplacement de briques de parement au cas où leur état de dégradation le justifierait. **Cette intervention n'est pas précisée** (par ex. les types de dégradations, la teinte et le format des briques existants, la possibilité de trouver des briques semblables, la méthode pour enlever les briques à remplacer) **ni localisée ou quantifiée. Dans la mesure du possible, la Commission demande d'apporter des précisions et d'indiquer les zones dans lesquelles le remplacement de briques s'imposerait.** De manière générale, elle demande de limiter au maximum cette d'intervention.

- Les zones à rejointoyer ont été localisées sur l'élévation de la façade. Toutefois, le mortier de rejointoiement d'origine ne semble pas avoir été analysé. Le cahier des charges préconise seulement l'utilisation de mortiers « semblables pour ce qui concerne leur aspect et leur teinte ». La **Commission demande également que le mortier utilisé ait une composition proche de celle d'origine et qu'il soit compatible avec les maçonneries anciennes. Pour cela, il y a lieu de mieux documenter les mortiers existants.** Dans ce cadre, la CRMS s'interroge sur l'utilisation du ciment qui est autorisée par le cahier des charges.

#### Menuiseries extérieures

Les châssis des vitrines ne sont plus d'origine. Selon le dossier, la vitrine de gauche daterait de 1945, lors de la création d'une petite boutique indépendante dans cette partie. Il apparaît toutefois que le châssis de cette vitrine serait plus récent et que son aspect pourrait être amélioré.

Les châssis des autres vitrines (pharmacie) ont également été remplacés par des modèles qui ne correspondent plus à ceux d'origine. La date de cette intervention n'est cependant pas connue. Ces châssis correspondraient à l'aménagement intérieur existant qui daterait de la même époque. Cet intérieur n'est toutefois pas documenté dans le dossier.

Pour l'ensemble des vitrines, on propose de conserver et de restaurer les châssis existants. Les interventions nécessaires pour réaliser cette restauration n'ont toutefois pas été précisées (cf. infra).

Aux étages, les châssis d'origine ont été conservés, à l'exception des 2 portes-fenêtres situées au-dessus de la loggia. Ces dernières ont été remplacées par des modèles peu appropriés. On propose de les restituer selon les modèles d'origine, ce qui est positif

La Commission demande de compléter la partie du dossier portant sur les menuiseries extérieures de la manière suivante :

- Pour ce qui concerne les châssis à restaurer, les documents introduits prêtent à confusion. Si la note explicative préconise de restaurer au maximum les châssis d'origine, le cahier des charges prévoit cependant la possibilité de remplacer à l'identique l'ensemble des châssis (poste 17.6 : poste en variante à la restauration des châssis). Le remplacement des châssis serait, selon le poste, en tout cas nécessaire pour les châssis de la loggia.

De manière générale, la Commission constate que la restauration des châssis ou leur remplacement éventuel ne sont pas fondés sur **un diagnostic précis qui décrit, châssis par châssis, les éléments à restaurer et les pièces à remplacer. Elle demande de procéder à cet inventaire indispensable pour éviter des remplacements inutiles.** Dans ce cadre, la CRMS demande également de procéder à un relevé précis de chaque type de châssis existant.

- La Commission encourage le remplacement des deux portes-fenêtres au-dessus du balcon selon les modèles d'origine. Cette intervention n'est toutefois pas documentée et les détails des nouveaux châssis ne sont pas fournis. Le dessin des nouveaux châssis est seulement indiqué sur l'élévation générale de la façade. En comparant cette élévation au dessin d'origine, il apparaît que les divisions proposées ne correspondent pas exactement à celles des châssis dessinés par Saintenoy en 1898. **La Commission demande, dès lors, de pousser plus loin l'étude du dessin de ces châssis et de respecter rigoureusement la situation d'origine. Les détails d'exécution des nouveaux châssis doivent être fournis.**

- Dans le cadre du présent projet, on souhaite également améliorer les performances thermiques des châssis, tout en conservant et en restaurant les vitrages sous plomb d'origine qui jouent un rôle essentiel dans la composition de la façade. Dans le cahier des charges, l'intervention prévue à cet égard est décrite comme « le doublage à l'intérieur des vitrages à l'aide d'un vitrage Van Ruysdael (vitrage simple isolant ou éventuellement un mince double vitrage HPI) qui serait monté dans un cadre en acier appliqué par vissage sur le cadre des châssis. » **Aucun détail de cette intervention n'est joint au dossier et ses conséquences ne semblent pas avoir été mesurées.** La Commission s'interroge, dès lors, sur l'impact qu'elle aurait sur les châssis d'origine, notamment au niveau du poids mais également de la condensation qui pourrait apparaître entre les vitrages. Ces aspects doivent être dûment documentés et les détails doivent être fournis. Dans ce cadre, la **CRMS demande également d'étudier la possibilité d'ajouter un 2<sup>e</sup> châssis à l'intérieur. Cette alternative aurait l'avantage d'éviter d'intervenir directement sur les châssis existants.**

- L'étude stratigraphique des menuiseries doit encore être effectuée. Si cette étude ne peut plus être effectuée dans le délai de la présente demande de complément d'étude, elle devra en tout état de cause être réalisée avant le début des travaux.

- Pour ce qui concerne la restauration des mosaïques, le dossier contient seulement un rapport sommaire indiquant les dégradations qui ont été constatées sur base d'une inspection visuelle (et partielle). Aucune proposition de traitement n'a été jointe au dossier. Considérant que certains panneaux présentent d'importantes lacunes, une étude de restauration poussée devra être établie à ce sujet. Si cette étude ne peut plus être menée à bien dans le délai imposé, elle devra être soumise ultérieurement à l'approbation préalable de la DMS.

### Toitures

-La couverture en ardoises naturelle existante semble être relativement récente et en assez bon état. Les crochets de fixation des ardoises sont, par contre, devenus mous. On propose toutefois de remplacer l'entièreté du revêtement par une nouvelle couverture en ardoises naturelles (à

noter que la note explicative mentionne également la possibilité d'utiliser des ardoises artificielles, ce qui ne peut en aucun cas être autorisé). Les ardoises seraient posées à l'aide de crochets pour ce qui concerne les grandes surfaces et à clous pour les lucarnes. Une fois de plus, l'état de conservation de la couverture n'est pas documenté de manière détaillée. **La Commission s'interroge, dès lors, sur la nécessité de remplacer l'ensemble des ardoises** : ne peuvent-elles pas être récupérées, tout en remplaçant les crochets ? **Elle demande également de localiser de manière plus précise les différentes techniques de pose qui seraient utilisées.**

- La proposition de reconstituer les épis des lucarnes disparus est positive. **Le détail de ces éléments doit toutefois encore être fournis.** En outre, ces éléments devront être réalisés en fer forgé ; l'utilisation de pièces préfabriquées soudées devra être exclue.

- la restauration des éléments en céramique du faitage des grandes toitures doit être mieux documentée tout en indiquant les éléments à refaire à l'identique et ceux qui peuvent être récupérés. **Un détail de ces éléments doit également être fourni.**

- le poste 16.2.4 prévoit la restauration des flèches de toiture. Toutefois, la partie supérieure de la flèche de la grande tourelle manque (cf. note explicative). **Il y a donc lieu de compléter cet élément sur base d'un examen précis des documents historiques. Un détail devrait également être fourni.**

- Pour ce qui concerne les travaux de zinguerie, il est préconisé de ne pas procéder par soudure pour les revêtements en zinc mais de faire des assemblages traditionnels. La fixation des feuilles de zinc devrait se faire au moyen de tasseaux.

Pour conclure, la Commission vous demande de compléter votre dossier avec les éléments décrits ci-dessus et vous demande de répondre au maximum aux questions formulées afin de permettre une évaluation favorable du dossier. Elle se tient à votre disposition pour vous donner plus de renseignements si nécessaire.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST  
Président f.f.

c.c. à : AATL – DMS (M. G. Conde-Reis) et DU (S. De Bruycker)