



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 : 2271-0063/06/2019-449 PU (corr. DPC : C. Criquillon)
Réf. NOVA : 13/PFU/1730946
Réf. CRMS : AA/EB/SGL20106_650_Parme_69_Pelgrims
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : SAINT-GILLES. Rue de Parme, 69 – Maison Pelgrims.

Demande de permis unique portant sur la restauration et la rénovation intérieure des niveaux -1, 0 et +1 ainsi que la vérification de la sécurité et la mise en conformité de l'électricité.

Avis conforme de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 31/01/2020, reçu le 03/02/2020, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 05/02/2020.

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/06/2001 classe comme monument en totalité la maison Pelgrims en raison de son intérêt historique et artistique. Cet édifice est compris dans l'emprise du Parc Pierre Paulus, classé comme site par l'arrêté 17/04/1997. Par ailleurs, il fait l'objet d'une notice dans l'Inventaire du Patrimoine architectural. Enfin, au PRAS, la zone est reprise en ZICHEE.

Historique et description du bien

Prestigieux hôtel de maître de style éclectique d'inspiration néo-Renaissance flamande, conçu en 1905 par l'arch. Adolphe Pirenne pour la famille Colson, puis agrandi et profondément remodelé en 1927 par l'arch. Fernand Petit, à la demande du pharmacien Pelgrims.



Fig. 1. Maison Pelgrims depuis la rue de Parme.
Illustration issue du dossier de demande.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Transformations inspirées par l'esthétique initiale du bâtiment pour les façades, ainsi que par le style éclectique et l'Art Déco pour l'intérieur. À l'origine, la villa était dénommée Les Cascatelles en raison du parc paysager qu'elle surplombe, agrémenté de petites cascades. L'ancien parc de la maison fait aujourd'hui partie du Parc Pierre Paulus. La maison est, depuis 1963, propriété de la commune de Saint-Gilles.

Façades en briques et éléments en pierre blanche. Baies rect. à encadrement harpé, à traverse, meneau ou croisée(s). Toit mansardé, recouvert d'ardoises et percé de lucarnes rect., certaines sous toiture en pavillon. [...]

Le volume initial n'occupait qu'un tiers environ de la surface du bâtiment actuel. Il s'agissait d'un petit bâtiment de deux niveaux sous bâtière. Fort remanié, il est act. intégré dans la partie g. du bâtiment actuel. De sa façade avant subsistent le bow-window ainsi que les fenêtres situées à sa g. et celles, jumelées, situées en dessous. La porte, également conservée, fut quant à elle déplacée vers la dr. Il en va de même pour la façade latérale dr., dont le pignon a vraisemblablement été réutilisé pour constituer la façade latérale dr. actuelle, amputé cependant de son amortissement de pierre.



Fig. 2. Volume initial construit par A. Pirenne en 1905.
© Vers l'Art, 12, 1906, pl. 67.

À l'intérieur, décors historicistes d'inspiration Renaissance flamande et de style Art Déco, de 1927. Seul l'escalier principal, en chêne, date de 1905¹.



Fig. 3. Escalier principal en chêne.

¹ RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, « Maison Pelgrims/Rue de Parme 69/Parc Pierre Paulus », dans *Inventaire du Patrimoine architectural*, [http://www.irismonument.be/fr.Saint-Gilles.Rue_de_Parme.69.html], consulté le 05/02/2020.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
Illustration issue du dossier de demande.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
Historique de la demande

Le dernier projet sur lequel la CRMS a été interrogée concernait la restauration des façades, de l'escalier intérieur et des balustrades. Le permis a été délivré en juin 2009. La présente demande marque le début d'une mission de restauration globale du monument. Des travaux portant sur des mesures d'urgence (infiltration d'eau), de sécurisation et de réfections locales de la toiture principale de la Maison Pelgrims ont déjà été réalisés dans le courant de l'année 2019.

Pour le reste des interventions de restauration et d'entretien à prévoir, un phasage des travaux a dû être développé afin de tenir compte d'impératifs liés à l'état du bâtiment, à son fonctionnement et aux impératifs budgétaires de la commune. Il a été établi comme suit :

Phase 1a : stabilité : inspection de la zone d'affaissement avec vérification du réseau d'égouttage, vérification des aspects liés à la sécurité (consultation SIAMU, urbanisme), inspection et vérification de l'étanchéité et de l'état des différentes toitures.

Phase 1b : réfection du réseau d'égouttage s'il y a lieu et réparations locales dans la zone d'affaissement, résolution des problèmes d'infiltration d'eau au niveau des menuiseries et de l'escalier du jardin, mise aux normes de l'électricité.

Phase 2 : niveaux -01, 00 et +01 : restauration des menuiseries extérieures, restauration des revêtements muraux, de sol et de plafonds, restauration des lanternaux, restauration de l'escalier principal et de l'escalier secondaire en bois (-1) et mise aux normes des garde-corps, rénovation des petites cuisines, des sanitaires et de l'espace enfant, mise en conformité SIAMU (compartimentage).

Phase 3 : niveau +02, combles et grande cuisine : restauration des menuiseries intérieures, restauration de l'escalier principal et de l'escalier secondaire en marbre (-1), restauration des revêtements muraux et des plafonds, restauration d'ouvrages spécifiques : cheminées, jardin d'hiver, cache-radiateurs en bois et du radiateur chauffe-plat, des lustres et luminaires, des miroirs, des rideaux/tentures, du mobilier fixe, intégration de nouveaux dispositifs d'exposition en remplacement des existants, rénovation de la grande cuisine, des bureaux et de la conciergerie.

Analyse de la demande

La présente demande porte sur les phases 1a, 1b et 2 précitées, à savoir, plus précisément sur les interventions suivantes :

- restauration dans les règles de l'art des revêtements de murs et de sols divers et variés présents aux étages -01, 00 et +01, rencontrant diverses pathologies liées notamment à l'usure du temps, voire des dégradations suite à des mouvements de sol et des petits problèmes de stabilité :
 - revêtements muraux en tissus de soie damassée ou de coton usés (locaux 00.01, 0.08 et niv.01)
 - revêtements muraux en marbrite (verre teinté imitation marbres) très dégradés : anciennes salles d'eau du +01
 - revêtement mural en stuc-marbre dans l'escalier vers le -01 : des réparations malheureuses ont été réalisées par le passé
 - revêtement en tesselles de mosaïques dans le jardin d'hiver avec lacunes, fissures locales ainsi que dans la toilette du rez-de-chaussée
 - parquets en chêne et afzelia dans les anciennes salles à manger, salon et chambres
 - revêtements de sol en carreaux de céramique dans les anciennes salles d'eau
 - revêtements de sol en pierre bleue et en marbre dans le jardin d'hiver et le hall d'entrée présentant des traces d'usure;



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

- restauration des carreaux décausés ou cassés des lanterneaux de l'espace cuisine et du sanitaire du rez-de-chaussée ;
- restauration de la verrière du jardin d'hiver qui présente plusieurs vitraux lacunaires ou défectueux ainsi que des profilés métalliques maintenant les vitraux assez corrodés ;
- résolution des problèmes d'infiltration d'eau, constatés à divers endroits du bâtiment :
 - au niveau des menuiseries extérieures : au droit de certains châssis suite à certaines pathologies locales (déformations) et en raison de raccords mal exécutés au droit de certaines portes fenêtres ;
 - au niveau de l'escalier extérieur en pierre bleue donnant accès au parc : infiltration d'eau dans une des caves du sous-sol située sous l'escalier. L'escalier sera restauré ;
- résolution des problèmes de stabilité dus vraisemblablement au réseau d'égouttage défectueux : après réparation de ce dernier, les inspections et réparations qui s'imposent seront effectuées au niveau des maçonneries enterrées et des éléments de façade dégradés ;
- adaptation du compartimentage RF du bâtiment au niveau du -01 et au niveau +02, ajout à certaines portes d'un système d'ouverture automatique et adaptation de la hauteur de certains garde-corps pour répondre aux normes en vigueur imposée par le SIAMU ; le garde-corps en bois de la coursière de l'escalier sera surhaussé via l'intégration d'une lisse métallique de même que celui en fer forgé situé dans le local 01.05 ; installation de portes EI30, reconstruction d'un escalier pour sa mise aux normes ;
- rénovation de l'espace sanitaire du +01 ;
- ajout d'un espace sanitaire au -01 pour le futur espace parascolaire ;
- rénovation des petites cuisines situées aux niveaux -01 et +00 avec renouvellement « à l'identique » de l'escalier d'accès entre les deux niveaux ;
- installation d'un monte-plats à l'emplacement d'origine.

En ce qui concerne l'occupation des lieux, elle resterait globalement identique, à quelques exceptions près : les niveaux 00 et 01 occupés par les salles d'exposition, de réunion et réception ou d'activités (ainsi que le niveau 02 investi par les bureaux du service de la culture de la commune et le logement du concierge) restent inchangés.

L'asbl « Les amis de la nature » qui occupait un des locaux du sous-sol va par contre déménager dans un autre bâtiment et le local récupéré sera destiné à accueillir des activités pour enfants. Les anciennes cuisines de ce niveau seront rénovées afin de pouvoir assurer occasionnellement des réceptions dans le bâtiment.

Avis

La CRMS émet un **avis favorable sous réserve de respecter les conditions suivantes** :

- Concernant l'escalier principal, la Commission n'est pas favorable à la surhausse du garde-corps en bois au moyen d'une lisse en acier thermolaqué ancrée dans la maçonnerie. Elle juge en effet la solution proposée peu satisfaisante d'un point de vue esthétique et patrimonial. Si toutefois, le maître d'ouvrage tient absolument à cette mise aux normes, l'Assemblée demande de trouver et de mettre en place une solution moins invasive et pénalisante sur le plan du patrimoine. Une corde permettant de garder les visiteurs à distance de la balustrade n'est-elle pas envisageable ? ;
- Concernant l'escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, la CRMS s'oppose à son démontage et son remplacement par un nouveau modèle respectant les normes SIAMU car il s'agit d'un élément de qualité en chêne à balustres torsadées d'exécution soignée. Elle demande donc aux auteurs de projet de concevoir une alternative alliant la conservation de l'escalier et la mise aux normes SIAMU ;



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

- Concernant la vitrification des parquets, il convient de contrôler la couche de finition actuelle afin de mettre en place une vitrification durable des parquets. En effet, si les couches de finition actuelles sont constituées de cires ou d'huiles (de lin), l'application d'un vernis alkyde (à base de solvants) telle que proposée n'est pas adéquate ;
- Concernant les problèmes d'infiltration d'eau au niveau des portes fenêtres P01.01 et P01.02, la Commission est défavorable à la solution proposée qui consiste à aménager une bordure en béton de 15 cm de haut sur 10 cm de large, devant ces portes afin de rendre impossible toute entrée d'eau vers l'intérieur. Ces bordures seraient recouvertes d'un capot métallique tandis qu'un solin métallique venant se superposer à celui-ci serait appliqué sur les portes en vue de parfaire l'étanchéité. Elle estime en effet cette solution peu élégante et préjudiciable tant visuellement que physiquement. Les informations contenues dans le dossier sont insuffisantes pour évaluer ce problème d'infiltration qui semble hérité d'une mauvaise mise en œuvre lors des travaux d'isolation. L'Assemblée demande donc de ré-examiner la situation et, si possible, d'élaborer une solution qui agirait sur le complexe de toiture en diminuant son épaisseur, ce qui serait à la fois plus durable et moins impactant patrimoniallement parlant. Si cela se révèle impossible, et en dernier recours seulement, il serait possible d'agir sur les huisseries en raccourcissant les ouvrants dans leur partie basse panneautée, en ajoutant une planchette au niveau de la traverse basse du dormant et en le recouvrant d'une remontée d'étanchéité de manière à faire obstacle à toute remontée d'eau. Cette dernière option n'est cependant pas privilégiée, la CRMS demandant prioritairement d'agir au niveau du complexe de toiture ;
- Concernant les autres interventions, il est demandé de
 - Fournir des informations plus précises concernant l'impact de l'intégration des mécanismes d'ouverture et de fermeture automatiques sur les portes P.00.01, P.00.02, P.00.03 et P-01.02 et les soumettre à l'approbation préalable de la DPC ;
 - Faire en sorte que les nouvelles portes EI30 prévues au 2^e étage présentent un aspect similaire à celui des portes existantes à remplacer et adoptent la même mouluration en vue de préserver l'aspect et la cohérence des espaces concernés ;
 - Prévoir des analyses stratigraphique sur la structure en plâtre armé de la coupole du jardin d'hiver ainsi qu'au niveau des murs périphériques et les soumettre à la DPC pour approbation.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président



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

c.c. BUP-DPC : C. Criquillon