

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur Fr. TIMMERMANS
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU : 04/PFU/472937
DMS : EdS 2043-0090/01/2012-248 PR

Bruxelles, le

N/réf. : FM/BXL2.112/s.542
Annexes : 1 dossier

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue aux Laines, 42. Restaurer les châssis à rue, rénover la façade arrière et l'intérieur.

Demande de permis unique – Avis de la CRMS.

(Dossier traité par M.-Z. VAN HAEPEREN à la DU et E. de SART à la DMS)

En réponse à votre lettre du 04/09/13 sous référence, reçue le 06/09, nous vous communiquons ***l'avis favorable sous réserve*** émis selon les dispositions de l'art. 177§2 par notre Assemblée en sa séance du 11 septembre 2013, concernant l'objet susmentionné.

L'arrêté royal du 29 juin 1984 classe comme monument les façades et toitures avant des immeubles sis n^{os} 4 à 56, rue aux Laines à Bruxelles.

SYNTHESE DE L'AVIS DE LA CRMS

Parties protégées

La CRMS émet un avis conforme favorable sur les interventions sur la façade avant classée, sous réserve de :

- ***revoir le type de vitrage à placer dans les châssis de la façade avant :***

. utiliser un vitrage isolant moins performant afin de ne pas créer des problèmes de condensation et d'humidité à l'intérieur. Procéder à un calcul de la valeur U du mur de façade pour vérifier que les châssis améliorés ne soient pas plus isolants que ce mur.

. utiliser un simple vitrage isolant présentant un aspect similaire à celui des anciens vitrages historiques (verre soufflé).

. soumettre un échantillon ainsi que la fiche technique du nouveau vitrage à l'approbation préalable de la DMS.

- ***Revoir à la baisse les interventions sur les châssis en bois :***

. préserver davantage les châssis du sous-sol, du rez-de-chaussée et du 1^e étage pour y intégrer le nouveau vitrage : entailler le moins possible ces châssis, par ex. en fraisant seulement la moitié de la partie indiquée comme étant à enlever sur les détails. Soumettre les détails corrigés à l'approbation préalable de la DMS.

. vérifier, de commun accord avec la DMS, l'état des châssis des 2^e et 3^e étages et réévaluer la proposition de remplacer la totalité de ces châssis en fonction de cet vérification. Déterminer de commun accord avec la DMS les châssis qui doivent être conservés et restaurés et ceux pour lequel un remplacement (partiel) s'impose.

Parties non-protégées

La CRMS estime que l'ampleur des transformations proposées est excessive. Sans présager de l'examen urbanistique du projet qui relève de la Direction de l'Urbanisme, elle demande de :

- conserver la cage d'escalier existante et implanter l'ascenseur ailleurs dans la maison, de préférence dans l'annexe arrière (qui peut être surhaussée à cette fin),
- à l'intérieur de la maison, conserver au maximum les murs porteurs, les cheminées, les menuiseries intérieures et autres éléments de décors présentant un intérêt sur le plan patrimonial.
- ne pas modifier systématiquement les baies de fenêtres de la façade arrière (sauf celles de l'annexe) ; conserver et restaurer au maximum les châssis de la façade arrière.

Historique du dossier

La CRMS n'a pas été interrogée préalablement sur le projet.

Description du projet

Le projet consiste en la rénovation lourde de la maison située rue aux Laines 42. La maison comprend aujourd'hui deux logements. Après travaux, le nombre de logements restera le même mais un bureau à usage privé sera créé au sous-sol et au rez-de-chaussée, lié au premier logement qui se développe aux 1^e et 2^e étages.

Les principales interventions prévues par le projet sont :

En ce qui concerne la façade avant classée:

- le remplacement du double vitrage existant par un double vitrage mince (6,2 mm) dans les châssis du sous-sol, du rez-de-chaussée et du premier étage ;
- le remplacement à l'identique des châssis des deuxième et troisième étages par des châssis en chêne équipés d'un double vitrage mince de 6,2 mm.

En ce qui concerne la toiture, aucune intervention n'est demandée et ne sera donc autorisée dans le cadre du permis unique délivré.

En ce qui concerne les parties non-classées :

- le surhaussement de l'annexe arrière;
- en façade arrière, la modification de l'ensemble des baies et le remplacement de tous les châssis par des nouveaux modèles en acier;
- en toiture arrière, le remplacement de 4 vélux par 3 nouvelles fenêtres de toit de type CAST en acier;
- le remplacement de l'escalier de jardin, derrière l'annexe, par un nouvel escalier en pierre bleue.
- à l'intérieur : la démolition de la cage d'escalier et son remplacement par un nouvel escalier et un ascenseur ; la démolition de certains murs ou parties de murs porteurs ainsi que de certaines cheminées et menuiseries.

Avis de la CRMS

Avis sur les parties classées (façade et toiture avant) :

En ce qui concerne la façade avant les interventions se limitent aux châssis de fenêtres pour lesquelles on propose :

- aux sous-sol, rez-de-chaussée et 1^e étage, de remplacer le double vitrage existant (placé sans permis par le propriétaire précédent) par un nouveau vitrage de type double vitrage mince de 6,2 mm (marque Van Ruysdael)
- aux 2^e et 3^e étages, de remplacer l'entièreté des châssis par de nouveaux châssis identiques à ceux qui existent, réalisés en chêne et équipés du même type de double vitrage mince.

La CRMS approuve le parti de remplacer le double vitrage existant par un nouveau vitrage performant mais mieux adapté aux anciens châssis. Elle estime toutefois que la présente proposition doit être améliorée sur plusieurs points, notamment pour ce qui concerne l'aspect du vitrage ainsi que pour sa mise en œuvre dans les châssis existants. Elle demande par ailleurs de vérifier la pertinence du renouvellement complet des châssis du 2^e et 3^e étage.

- *le type de nouveau vitrage :*

Le type de verre proposé (marque Van Ruysdael, type 15.02 HPI – valeur U : 1,4 w/m²K – épaisseur 6,2 mm) est un verre 'moderne' qui ne présente pas l'aspect du verre soufflé utilisé dans les bâtiments du début du XX^e siècle.

Outre ce problème, le coefficient U du vitrage proposé est très important, à savoir 1,4 w/m²K. Le nouveau vitrage risque donc d'être plus isolant que le mur de la façade et de créer des problèmes de condensation sur la face intérieur du mur de façade.

Pour remédier à ces 2 problèmes, la CRMS demande **d'opter pour un autre type de vitrage plus adéquat tant au niveau de son aspect (verre soufflé) qu'au niveau de sa performance.** Pour ce dernier point, **un calcul de la valeur U du mur de la façade** doit être effectué afin de garantir que la performance du nouveau vitrage ne soit pas plus grande que celle du mur.

La CRMS demande aussi **d'utiliser un vitrage feuilleté isolant dont l'aspect de la feuille extérieure se rapproche du vitrage ancien.** Plusieurs vitrages de ce type sont actuellement disponibles sur le marché. La Commission demande à la DMS de renseigner le demandeur sur ce point et d'approuver préalablement un échantillon ainsi que la fiche technique du vitrage qui sera proposé en alternative.

- *la mise en œuvre du nouveau vitrage dans les châssis existants du sous-sol, rez-de-chaussée et 1^e étage:*

Pour la mise en œuvre du nouveau vitrage il est prévu d'enlever une partie importante des cadres des ouvrants. À l'extérieur, on prévoit une nouvelle batée en bois, coupée à 45°, et à l'intérieur le placement d'une parclose identique à l'existante pour maintenir le nouveau vitrage. Certains éléments en bois fort dégradés (p.ex. des rejets d'eau, des mauclairs extérieurs) seront également remplacés à l'identique.

La CRMS, qui encourage la restauration et la remise en état des châssis, estime que **les parties des châssis d'origine à remplacer devraient être revues à la baisse. Il semble, en effet, possible de moins entailler les châssis pour y intégrer le nouveau vitrage**, par exemple en fraisant seulement la moitié (côté extérieur) de la partie indiquée sur les détails, ce qui conduirait visuellement au même résultat. La CRMS demande de revoir l'intervention sur les châssis dans ce sens et de **soumettre les détails adaptés à l'approbation préalable de la DMS.** Elle conseille également de s'adresser à un menuisier ayant une bonne expérience en la matière pour effectuer les travaux.

- *Le remplacement à l'identique des châssis du 2^e et 3^e étages*

Il est proposé de remplacer l'ensemble des châssis des 2^e et 3^e étages par de nouveaux châssis en chêne, identiques à ceux qui existent mais également équipés d'un double vitrage mince de 6, 2 mm.

Le dossier comprend un bordereau indiquant l'état des châssis mais il s'agit d'un document relativement sommaire qui n'est pas accompagné d'un reportage photographique châssis par châssis et qui ne permet pas d'évaluer avec exactitude la pertinence de la proposition. La CRMS, qui estime que le projet est très interventionniste sur ce point, **demande de réévaluer la pertinence de l'option de remplacer l'ensemble des châssis des deux derniers étages.** A cette fin, une **vérification sur place doit être effectuée en présence du gestionnaire de dossier de la DMS à qui il incombe d'identifier les châssis à conserver (éventuellement partiellement) et de donner son accord sur les châssis qui pourront être remplacés.**

En ce qui concerne le vitrage de ces châssis, la CRMS demande d'utiliser le même type de vitrage que celui décrit dans les points précédents.

Avis sur les parties non-protégées

De manière générale, le projet est très interventionniste quant à la transformation de l'intérieur et de la façade arrière de la maison. Le nouveau programme, à savoir deux logements ainsi qu'un bureau à usage privé (lié au logement inférieur), pourrait cependant être aisément réalisé sans procéder aux

transformations lourdes qui sont proposées par le présent projet. Dans ce cadre, la CRMS regrette, par ailleurs, la superficie importante qui serait dédiée au bureau dans cette rue résidentielle au détriment du logement, notamment dans les belles pièces du rez-de-chaussée. De manière générale, elle plaide pour un renforcement du logement lorsque les conditions s'y prêtent, comme c'est le cas ici.

En ce qui concerne les transformations prévues, la CRMS demande de revoir le projet tout en **respectant davantage la configuration existante** (et probablement encore d'origine) **de la maison**. Dans cet objectif, elle demande avant tout de **conserver la cage d'escalier existante**. Le remplacement de l'escalier constituerait, en effet, une intervention extrêmement lourde et coûteuse qui n'est pas nécessaire sur le plan fonctionnel. Si le CRMS ne s'oppose pas au principe d'installer un **ascenseur** dans la maison, elle demande de **revoir son implantation de manière à pouvoir conserver la cage d'escalier existante**. L'ascenseur pourrait éventuellement être **installé dans l'annexe arrière** qui pourrait faire l'objet d'une transformation plus lourde et être surélevée pour permettre d'atteindre le 3^e étage. Afin de ne pas porter atteinte à la lisibilité de la toiture arrière (visible depuis le parc d'Egmont classé), l'ascenseur devrait toutefois s'arrêter au 3^e étage et ne pourrait donc pas desservir les combles.

Outre la cage d'escalier, la CRMS demande également de **conserver au maximum les murs porteurs, les cheminées (notamment la cheminée de la pièce à rue du rez-de-chaussée), les menuiseries intérieures et d'autres éléments de décors présentant un intérêt sur le plan patrimonial et spatial**.

En ce qui concerne la façade arrière, on prévoit de modifier systématiquement les baies de fenêtres, sans que cette transformation n'apporte un gain significatif en termes de superficie vitrée. La CRMS ne comprend donc pas l'objectif de cette intervention qui banaliserait en outre fortement la façade arrière. Elle constate que **les baies existantes sont de belles dimensions et pourraient aisément être conservées, tout comme les châssis en bois** qui semblent encore d'origine et qui sont de qualité. **La Commission plaide donc pour la conservation des baies et la restauration des châssis existants** (tout en remplaçant éventuellement le vitrage comme prévu en façade avant). L'annexe arrière pourrait, par contre, faire l'objet d'une rénovation plus lourde, y compris de ses baies, pour l'adapter à l'installation d'un ascenseur.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M. -L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme E. de Sart + ar mail à E. de Sart, Th. Wauters, M. Vanhaelen, P. Piéreuse, S. Valcke, N. De Saeger, L. Leirens
- A.A.T.L. – D.U. : par mail à M.-Z. Van Haeperen.