

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 : 09/PFU/461783  
DMS : JFL/2071-0071/03/2012-04PR  
N/réf. : GM/XL-2.85/s.544  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : IXELLES. Rue des Champs Elysées, 6 - Anciens atelier et habitation Taymans.  
Rénovation de la toiture.  
**Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS.**  
(Dossier traité par M. F. Stévenne à la DU, M. J.-Fr. Loxhay à la DMS.)

En réponse à votre lettre du 10/10/2013 sous référence, reçue le 11/10/2013, nous vous communiquons ***l'avis favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 23/10/2013, concernant l'objet susmentionné.

*L'arrêté de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 mars 1996 classe comme monument les façades, les toitures, le hall d'entrée et la cage d'escalier du bâtiment avant (n°6A) ; la totalité du bâtiment arrière (n°6) ; la galerie, ainsi que les piliers et la grille de la cour ouverte des ateliers et habitation sur rues des Champs-Elysées 6 et 6A à Ixelles, connus au cadastre d'Ixelles, 1<sup>ère</sup> division, section A, 2<sup>ème</sup> feuille, parcelle n° 1033 X5.*

#### **RESUME**

**La CRMS émet un avis conforme favorable sur la demande sous les réserves suivantes :**

**Toiture du n°6 :** un relevé détaillé de la charpente ainsi que de son état de conservation sera réalisé après le démontage de la couverture en tuiles. Le cas échéant les interventions nécessaires pour remettre en état cette charpente et pour la renforcer si nécessaire seront précisément décrites et intégrées dans le cahier des charges. L'ensemble des documents relatifs à la charpente sera soumis à la DMS pour approbation préalable.

**Toiture du n°6A :**

. Dans ce cas précis et compte tenu de l'urgence des travaux et du fait que la toiture n'est pas visible depuis la rue, la CRMS accepte le placement d'un revêtement en zinc à joint debout sur un nouveau voligeage (voliges espacés de 4 à 5 mm).

La CRMS ne souscrit pas à la pose d'une isolation en panneau de polyuréthane de 8 cm.

- . La restauration de la cheminée doit être incluse dans les travaux : un diagnostic précis des dégradations ainsi qu'une description détaillée des travaux nécessaires pour la remettre en état seront soumis à l'approbation préalable de la DMS.
- . La verrière existante doit être conservée et restaurée (ou éventuellement remplacée si son état ne permet pas sa conservation). Les détails de cette intervention doivent être soumis à la DMS pour approbation préalable.
- . Le choix du type d'ardoise naturelle à mettre en œuvre sur le brisis (taille, teinte, modèle, provenance) ainsi que le mode de pose des ardoises (en ligne ou sur pointe) recevront l'accord préalable de la DMS avant leur mise en œuvre.

#### Toitures plates :

Les parties de la demande relatives à la réfection de petites toitures en zinc soudo-brasé ne sont pas complètes et ne permettent pas d'identifier quelles sont les toitures qui sont visées par la demande d'autorisation. Ces travaux ne seront pas autorisés dans le cadre de la présente demande. On veillera cependant à ce que les toitures plates existantes soient complètement mises hors eau. Si des mesures provisoires doivent être prises à cette fin, elles le seront de commun accord avec la DMS. Une étude plus poussée de ces toitures, de leur configuration d'origine ainsi que des travaux de restauration à mener pour les remettre en état (où pour restituer la situation d'origine) devra être effectuée dans les meilleurs délais et ces travaux feront l'objet d'une nouvelle demande.

#### Motivation de l'avis de la CRMS

Les bâtiments formant l'ancien atelier et habitation Taymans présentent, depuis de nombreuses années, un état de dégradation très avancé, suite à quoi la Région de Bruxelles-Capitale a entamé une action judiciaire à l'encontre du propriétaire. La présente demande de permis unique s'inscrit dans ce cadre. Le propriétaire a, en effet, été condamné par le Tribunal de première instance de Bruxelles le 30 avril 2012 (N°11/8771/A) :

- à réaliser dans les trente jours de la signification du jugement, l'ensemble des travaux d'entretien et de conservation urgents non soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, à savoir : (...) - vérifier complètement et réparer la toiture en tuiles du bâtiment arrière (n°6) ;

- à introduire, dans les quarante-cinq jours de la signification du jugement, une première demande de permis d'urbanisme unique portant sur le renouvellement complet de la toiture du bâtiment avant (n°6A), en ce compris la partie mansardée et la restauration des lucarnes et des châssis, sous peine d'une astreinte de 250 EUR par jour de retard.

***De la demande de permis introduite depuis ce jugement, seules les parties se rapportant aux travaux à réaliser à la toiture en tuiles (toiture du n°6 – bâtiment arrière) et à la toiture du bâtiment avant en zinc et ardoises (n°6A – maison rue), ainsi que la réfection des prises de jour de ces toitures sont complètes et peuvent être autorisées moyennant les réserves de la CRMS qui sont reprises dans le présent avis.***

***Les parties de la demande de permis se rapportant à la réfection de petites toitures en zinc soudo-brasé n'étant pas complètes et ne permettant pas d'identifier les toitures qui sont visées seront donc exclus du permis unique.***

Vu l'état préoccupant des toitures et l'urgence de procéder aux travaux de restauration et de réfection, la CRMS émet un avis favorable sous réserve sur les travaux projetés aux toitures principales, c'est-à-dire la toiture en tuiles du n°6 (bâtiment arrière) et la toiture en zinc et ardoises du n°6A (maison principale à rue).

## La réfection de la toiture en tuiles du n°6

La Commission approuve la réfection à l'identique du revêtement en tuiles.

Elle s'interroge toutefois sur l'état de la charpente au vu des dégradations que la toiture a subies les dernières années. Selon le « descriptif de l'état actuel » (p. 14), la charpente en sapin rouge du nord (ou en pin d'Oregon) ainsi que le chevonnage seraient en bon état de conservation. Toutefois, un diagnostic précis n'a pas été fourni et les photos laissent supposer que la charpente nécessite à certains endroits des réparations. En outre, la toiture ne comporte qu'une seule panne par versant et présente des portées de chevrons par endroits de plus de 2m. Le remplacement à l'identique des tabatières risque de déformer encore davantage la charpente. **Dès lors, la CRMS préconise de procéder à une inspection détaillée de la charpente après le démontage des tuiles et de dresser un relevé détaillé de son état de conservation. Le cas échéant, les interventions nécessaires pour remettre en état cette charpente et pour la renforcer si nécessaire seront précisément décrites et intégrées dans le cahier des charges. L'ensemble des documents relatifs à la charpente sera soumis à la DMS pour approbation préalable.**

**Le modèle des nouvelles tabatières (remplacement à l'identique) doit également encore être présenté à l'approbation préalable de la DMS.**

**La toiture du bâtiment d'habitation n°6A** est un terrasson en zinc à faible pente menant à un brisis en ardoises. Le matériau de couverture actuel n'est pas connu, l'état de la toiture ne permettant pas son accès. Le projet prévoit la réfection de la couverture en zinc à joints debout. L'étude historique fournie ne renseigne pas le matériau d'origine, mais on peut raisonnablement admettre qu'il s'agissait de zinc à tasseaux. **Etant donné que cette toiture n'est vue de nulle part et qu'il y a urgence à réaliser les travaux, la CRMS ne s'oppose pas, dans ce cas précis, à la mise en œuvre du zinc à joints debout.** Le voligeage serait également renouvelé. La CRMS demande de veiller au placement correct des voliges qui devront être espacées de 4 à 5 mm (comme prévu dans le poste 58 du cahier des charges).

La cheminée principale de la toiture s'avère également être en très mauvais état et menacerait même de s'effondrer. **Sa restauration doit donc prioritairement être incluse dans la présente entreprise.** A cette fin, **un dossier de restauration pour cet élément sera soumis à l'approbation préalable de la DMS.**

Le cahier des charges prévoit le remplacement à l'identique de la tabatière existante. Par contre, la restauration/restitution de la verrière (qui est dessinée sur les plans) n'est pas reprise dans le descriptif des travaux. **La Commission demande de mieux documenter la verrière existante (existe-t-elle toujours ?). Dans la mesure du possible, elle sera restaurée dans les règles de l'art. Si sa restauration ne s'avère plus être possible, elle sera remplacée à l'identique. Les détails d'exécution devront être soumis à l'approbation préalable de la DMS. Le modèle de la nouvelle tabatière recevra également l'accord de la DMS avant son placement.**

Le détail joint au poste 65 du cahier des charges renseigne la pose d'une isolation sur les chevrons. D'autres postes mentionnent le placement d'un panneau de polyuréthane de 8 cm (poste 36 – concernant les toitures plates). **La CRMS ne souscrit en tout cas pas à l'isolation par dessus de la toiture.** En effet, le brisis, en ardoises, ne pourra être isolé que par l'intérieur (et il n'est pas envisageable qu'une même toiture reçoive à la fois un complexe chaud et un complexe froid). **Si une isolation était prévue, elle devrait donc se faire entièrement par l'intérieur. Les détails seront soumis à l'accord préalable de la DMS (isolation intérieure ou éventuellement une isolation du plancher des combles).**

**Un échantillon des ardoises naturelles à mettre en œuvre au n°6A doit encore être soumis à l'approbation préalable de la DMS** (taille, teinte, modèle, provenance) tout en tenant compte de la pose des ardoises existantes (sur pointe ou en ligne). Dans ce cadre, la CRMS s'interroge sur la possibilité de récupérer éventuellement une partie des ardoises existantes. Ce point doit être examiné de commun accord avec la DMS.

Pour conclure, la CRMS approuve les travaux prévus à la toiture en tuiles du n°6 et la toiture en zinc/ardoises du n°6A sous les réserves mentionnées ci-dessus.

Elle signale que cette demande devrait être suivie, dans les meilleurs délais, par une nouvelle demande de permis pour la restauration de l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment. La galerie d'entrée du n°6 et la terrasse couverte à l'arrière des ateliers devraient alors faire l'objet d'une proposition pour restituer leur structure métallique vitrée. Un véritable projet de restauration devrait alors être élaboré, permettant de se prononcer de manière fondée sur l'intégration des éléments de raccords entre les différentes toitures (petites toitures plates), dont certaines sont tardives et ont été réalisées de manière non appropriées (structures en béton, verrière en polycarbonate, etc.).

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGEMANS  
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. J.-Fr. Loxhay (+ par mail MM. Th. Wauters, J.-Fr. Loxhay, Ph. Piéreuse, Mmes M. Vanhaelen, O. Goossens, L. Leirens, N. De Saeger) ;  
- A.A.T.L. – D.U. : M. S. Stévenne.