

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Th. WAUTERS
Direction des Monuments et des Sites –
B.D.U.

C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1

B – 1035 BRUXELLES

V/Réf. : PB/2043-0042/18/2015-326PR

N/Réf. : GM/BXL2.60/s.578

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Avenue Louise, 346. Restauration et isolation de la toiture ;
aménagement de sanitaires sur le pallier du 2^e étage.
Demande de permis unique. Avis conforme de la CRMS.
(Dossier traité par Pierre Bernard – D.M.S.)

En réponse à votre demande du 21/10/2015, reçue le 22/10/2015, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée en sa séance du 28/10/2015.

L'hôtel Max Hallet, sis avenue Louise 346 à Bruxelles est classé comme monument par arrêté royal du 16.10.1975.

SYNTHESE DE L'AVIS CRMS

La CRMS émet un avis conforme favorable moyennant une série de réserves d'ordres techniques :

- rechercher les traces éventuelles qu'aurait pu laisser un système d'éclairage électrique placé derrière les verrières pour les mettre en valeur le soir. Un relevé photographique sera éventuellement réalisé et les traces éventuelles seront maintenues ;
- réaliser une étude stratigraphique en cours de chantier afin d'évaluer la teinte d'origine de la corniche du brisis. Si l'étude parvient à la déterminer, la couleur d'origine sera rétablie ;
- démonter soigneusement les ardoises violettes de Fumay du brisis en vue de les replacer. Un complément d'ardoise de la même teinte sera apporté (ardoises de réemploi ou neuves présentant le même aspect). Le couvreur devra présenter des échantillons à l'approbation préalable de la DMS;
- ne pas choisir de zinc pré-patiné et laissant le zinc se patiner naturellement ;
- peindre les crochets d'échelle inox dans la couleur de la toiture (gris pour zinc et violet pour ardoises) ;
- mettre en œuvre, tant pour la maçonnerie que pour les joints, des mortiers strictement à base de chaux aérienne ou de chaux faiblement hydraulique (NHL2), et sans ajout de ciment ;
- limiter les remplacements de bois de charpente au strict nécessaire. Pour les pièces attaquées par des champignons, on privilégiera le remplacement à l'identique de sections complètes. Les pièces neuves seront brut de sciage et non rabotées 4 faces. Toutes celles qui sont destinées à être non visibles feront l'objet d'un traitement coloré par autoclave ;
- conserver les 4 vitres en verre martelé encore en place dans l'une des verrières dans la mesure de ce qu'il est possible de faire techniquement, intégrer ces vitrages comme face inférieure des vitrages isolants prévus.

- renoncer au traitement fongicide-insecticide total de la charpente existante (sauf dans la partie où il y a eu d'importantes infiltrations).
- soumettre à l'approbation de la DMS un échantillon des différentes moulures et des bois avec finition de la nouvelle porte de WC au pallier du 2^e étage .

MOTIVATION DE L'AVIS CRMS

Pour mémoire, une première demande de permis d'urbanisme avait été introduite en mai 2012 en vue de refaire la toiture et de l'isoler en partie entre chevrons et en partie par-dessus les chevrons (système sarking). La demande visait également à remplacer les verrières existantes.

Cette demande a fait l'objet d'un refus de permis sur base d'un avis défavorable émis par la CRMS en séance du 13.02.2013.

Suite à ce refus de permis, une demande d'avis de principe a été introduite en juin 2013 en vue d'isoler le plancher des combles par la pose de 16 cm d'isolant en fibres de bois, inséré entre les gîtes, et de renforcer la performance des verrières, notamment par la réalisation d'une cloison vitrée pour isoler le grand puits de lumière. La CRMS souscrivait à ce principe tout en demandant de soigneusement démonter et remettre en place le plancher existant.

La nouvelle demande de permis unique actuelle porte sur la restauration et l'isolation de la toiture mansardée de l'hôtel Max Hallet dont le brisis est couvert d'ardoises violettes de Fumay découpées en écailles ; le terrasson, qui est aujourd'hui couvert d'un roofing, était à l'origine couvert de zinc à tasseaux. Le projet propose de restaurer ces couvertures selon la situation d'origine.

Le projet est accompagné d'une réflexion sur l'utilisation des combles. La famille du propriétaire s'étant agrandie, on souhaite créer un nouvel espace de vie au grenier. Le volume existant s'y prête bien puisque toute la partie centrale présente une hauteur sous plafond suffisante et une lumière naturelle abondante.

Le projet cherche à conserver l'aspect actuel de ce grenier, encore tout à fait authentique, avec la charpente de sapin assemblée en moise, le chevronnage et le voligeage apparents, le sol en plancher et les murs blanchis à la chaux. Il prévoit, par ailleurs, d'isoler les combles tout en préservant le caractère originel du grenier et en conservant tous les matériaux d'origine de la charpente et du plancher.

L'isolation prévue est placée par-dessus le voligeage dans la partie terrasson (système sarking) ; dans la partie brisis elle serait placée entre gîtes. Les épaisseurs des isolations prévues sont plutôt faibles : 8 cm de laine de bois pour le terrasson, 6 cm pour le brisis et 4 cm pour les lucarnes. L'objectif n'est pas d'atteindre les normes d'isolation préconisées par l'ordonnance PEB, mais d'atteindre un confort de base dans les combles tout en conservant leur aspect d'origine.

Les verrières existantes seraient restaurées (restauration des profilés métalliques existants), et dotées de double vitrage afin d'améliorer leurs performances énergétiques, La face intérieure du nouveau vitrage serait en verre martelé afin de retrouver l'aspect d'origine.

Quant à l'aspect extérieur, l'isolation du toit n'engendre aucune modification de proportions au niveau du brisis et de ses lucarnes. La rive qui sépare le brisis du terrasson restera à son emplacement exact. Par contre, le terrasson sera remonté d'à peu près 10 cm par rapport à sa situation d'aujourd'hui, ce qui serait cependant quasi imperceptible depuis l'avenue.

Le système d'isolation « sarking » présente, en outre, les avantages suivantes :

- Les éléments de charpente restent entièrement apparents, y compris le voligeage. L'aspect du grenier ne serait en rien modifié. Ce système permet, par ailleurs, un contrôle visuel direct des boiseries en cas d'infiltrations (quand les chevrons et le voligeage sont emballés dans l'isolant, une petite infiltration peut parfois être détectée tardivement)
- L'isolation présente une continuité parfaite parce qu'elle est non interrompue par les chevrons
- La continuité du pare-vapeur est facile à contrôler durant le chantier.
- l'isolation en laine de bois est perméable à la vapeur et efficace contre les surchauffes d'été. Une lame d'air est par ailleurs prévue par dessous le zinc, indispensable à assurer sa longévité.

Considérant le bien-fondé du projet et le fait que les propositions permettent d'augmenter la performance énergétique de la toiture tout en préservant les caractéristiques architecturales et esthétiques de celle-ci et des combles, la CRMS émet un avis conforme favorable sur le projet. Elle émet cependant une série de réserves d'ordres techniques auxquels il convient de répondre de commun accord avec la DMS :

- avant d'entreprendre la restauration, on sera attentif aux traces éventuelles qu'aurait pu laisser un système d'éclairage électrique (plausible en 1904) placé derrière les verrières pour les mettre en valeur le soir. Dans l'affirmative, un relevé photographique sera réalisé et les traces maintenues.
- il convient de vérifier si la couleur blanche actuelle de la corniche du brisis est d'origine. Un sondage stratigraphique sera réalisé en cours de chantier afin de déterminer la teinte d'origine. Si l'étude parvient à la déterminer, la couleur d'origine sera rétablie.
- le brisis est couvert d'ardoises violettes de Fumay. La teinte violette des ardoises est indispensable à la conservation de l'authenticité de la toiture. La CRMS demande que les ardoises actuelles soient soigneusement démontées et récupérées, puis remplacées. Elle doivent être complétées d'ardoises de mêmes teinte et dimensions (ardoises neuves ou de réemploi). Un échantillon des nouvelles ardoises sera présenté à l'approbation préalable de la DMS tout comme une proposition de localisation des ardoises récupérées.
- il ne convient pas de mettre en œuvre du zinc pré-patiné mais d'utiliser du zinc non-traité, se patinant naturellement ;
- les crochets d'échelle inox doivent être peints dans la couleur de la toiture (gris pour zinc ou noir pour ardoises) ;
- les mortiers utilisés tant pour la maçonnerie que pour les joints doivent être strictement à base de chaux aérienne ou de chaux faiblement hydraulique, et sans ciment ;
- les remplacements de bois de charpente seront limités au strict nécessaire. Pour les pièces attaquées par des champignons, on privilégiera le remplacement à l'identique de sections complètes. Les pièces neuves seront brut de sciage et non rabotées 4 faces. Toutes celles qui sont destinées à être non visibles feront l'objet d'un traitement coloré par autoclave. L'effectivité du traitement sera ainsi visuellement contrôlable sur chantier et permettra également aux restaurateurs du futur de faire aisément la différence entre ce qui est d'origine et ce qui ne l'est pas.
- dans la mesure du possible, les 4 vitres en verre martelé encore en place dans l'une des verrières seront conservées et intégrées dans les vitrages isolants prévus.
- le traitement fongicide-insecticide total de la charpente existante ne paraît pas utile (sauf dans la partie où il y a eu d'importantes infiltrations). Le bois apparent est en effet parfaitement sain.

Le projet porte, par ailleurs, sur **la création d'un cabinet de toilette au 2^e étage**, souhaité par le propriétaire pour des raisons fonctionnelles.

Sur les paliers des 1^{er} et 3^e étages, il existe au même endroit un cabinet de toilette avec porte en pitchpin et peuplier (à vérifier) vernie, présumée d'origine.

Au 2^e étage, une bande en mosaïque rouge passant dans le granito, laisse penser qu'il existait également un cabinet de toilette au même endroit, et qu'il a été supprimé. Il est possible également qu'un cabinet ait été prévu là, mais jamais exécuté.

Le projet consiste à recopier la double porte qui ferme le cabinet du 3^e pour ménager un nouveau cabinet de toilette au 2^e. Il existe par ailleurs une décharge sur laquelle le WC peut se raccorder.

Etant donné que l'aménagement proposé convient aux lieux et qu'il s'agit d'une opération réversible, la CRMS y souscrit. Elle demande cependant que le menuisier soumette préalablement un échantillon des moulures et des bois avec finition à l'approbation de la DMS.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : - B.D.U. – D.M.S. : P. Bernard