

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. : 04/PFU/597970 (DU)
2043-0698/03/2015-493PR
N/Réf. : GM/BBXL2.1705/s.586

Bruxelles, le

Annexe : 1 dossier

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Place du Grand Sablon, 38. Restauration de la toiture. Demande de permis unique. Avis conforme de la CRMS.
(Dossier traité par Fr. Boelens – D.M.S.).

En réponse à votre demande du 15/04/2016, reçue le 18/04/2016, nous vous communiquons ***l'avis favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée en sa séance du 20/04/2016.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 novembre 2005 classe comme ensemble certaines parties des immeubles sis 38 et 39, place du Grand Sablon à Bruxelles. La façade avant, la toiture, les structures portantes et les caves de la maison sont protégées.

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

- le remplacement des chevrons sera limité aux éléments ne pouvant plus être récupérés ou comprenant des risques pour la stabilité ;
- dans la mesure du possible, les planches anciennes des planchers seront conservées ;
- le remplacement des velux/tabatières ou le placement de nouvelles tabatières se fera au moyen de modèles de type traditionnel. Il en va de même pour les lanterneaux ;
- la toiture sera seulement isolée par l'extérieur.

La demande porte sur la restauration de la toiture de la maison située au n°38 de la place du Grand Sablon. Cette opération, qui comprend la remise en état et la restauration de la toiture classée, cadre aussi dans la proposition d'aménager 3 chambres d'hôtes dans les combles qui accueilleraient jusqu'aujourd'hui un appartement en duplex. Le changement d'affectation de cette partie de la maison fera partie d'une demande séparée.

La CRMS et la DMS ont effectué une visite le 11 décembre 2015 pour examiner les travaux nécessaires pour remettre la toiture en état, notamment au niveau de sa stabilité. La demande actuelle inclut les recommandations qui ont été formulées lors de cette visite.

Les travaux prévus par le projet sont :

- Charpente

Une inspection visuelle de la charpente a permis de distinguer les modifications apportées à différentes époques à la charpente et de révéler plusieurs problèmes de stabilité plus ou moins importants. A l'origine, le faite était perpendiculaire à la rue avec une façade en pignon. Aujourd'hui, il est parallèle à la rue pour la partie avant (notée « volume X » dans le plan) mais il est resté perpendiculaire à la rue pour la partie arrière (volume Y). Les fermes originelles sont conservées à leur place d'origine mais les deux fermes avant (A et B) qui ne sont plus contreventées par les pans de toiture ont légèrement basculé vers l'arrière et sollicité le pignon arrière également légèrement incliné vers l'extérieur. Le projet propose les interventions structurelles suivantes :

. *stabilisation des charpentes (fermes A et B) non liaisonnées aux pans de toiture :*

Ces deux fermes seront liaisonnées par des éléments en bois et bloquées par des bracons métalliques inclinés (passant dans les cloisons d'une salle de douche) de manière à ramener les efforts horizontaux dans le plan du plancher. Celui-ci sera également renforcé et ancré dans le mitoyen.

La CRMS accepte ces interventions.

- *assainissement de la charpente :*

Les différentes pièces ont été systématiquement examinées et repris dans un bordereau indiquant leur état de conservation. Certaines pièces de bois sont rompues, pourries (vermoulues ou attaquées par des insectes), affaiblies, mal appuyées, etc. ; d'autres ont disparu. Les pièces seront soit remplacées à l'identique » (même essence, même section) là où c'est nécessaire, soit greffées, renforcées, doublées ou redressées. Les interventions récentes seront supprimées et remplacées si nécessaire par des renforcements plus respectueux de la charpente d'origine afin de la remettre en valeur. Les châteaux seront vérifiés.

La CRMS accepte ces interventions qui tiennent compte des caractéristiques de la charpente originelle qui restera visible après les travaux. Elle constate cependant que les plans indiquent la totalité des chevrons comme à remplacer au troisième étage dans le volume Y ainsi qu'au quatrième étage dans les volumes X et Y. Lors de la visite, il est clairement apparu que beaucoup de ces éléments sont en très mauvais état mais sans doute pas tous. **La Commission demande, dès lors, de limiter le remplacement aux seuls éléments irrécupérables ou instables.**

- Planchers

Certaines interventions sont prévues au niveau des planchers pour résoudre des problèmes liés à des interventions un peu malheureuses, par exemple la fermeture d'une ouverture d'escalier sans renforcement du plancher. Plusieurs planchers ont été recouverts de panneaux sur lambourdes. Ces panneaux seront retirés, les planchers originaux sont à larges planches assez irrégulières. **Celles-ci devraient être au maximum conservées.**

- Pignon arrière du volume X

Ce pignon présente une inclinaison vers l'extérieur et s'appuie sur une petite ferme (C) à laquelle il manque une contrefiche. Cette ferme s'est déformée et a déséquilibré le pignon. En outre, plusieurs briques de ce pignon sont farineuses et ont perdu toute résistance.

Suite à la réunion sur place, on propose de démolir la partie du pignon la plus dégradée (celle qui s'appuie sur la ferme) et de la remplacer par une structure légère en bois. Cette démolition ne concerne pas la partie supérieure de la façade arrière qui présente un plus grand intérêt patrimonial (encadrement d'une baie de fenêtre d'origine en pierre et brique).

La CRMS souscrit à cette proposition.

Outre ces interventions structurelles, le projet prévoit le nettoyage des charpentes ainsi que leur traitement curatif et préventif. Les zingueries seront remplacées dans les règles de l'art tout comme la couverture en tuiles présentant actuellement plusieurs modèles. Enfin, la toiture sera isolée. La note explicative mentionne une « isolation extérieure et intérieure ». **La Commission recommande de se limiter à une isolation par l'extérieure de la toiture.** La surépaisseur ne sera, en effet, pas visible depuis l'espace public de la place du Grand Sablon puisque la façade est à pignon.

- Fenêtres de toiture

Le velux existant dans le pan arrière (côté gauche) de la toiture du volume X sera remplacé. En outre, on propose de placer 2 nouvelles tabatières à l'arrière, une dans le volume Y et une dans le volume Z. Dans la toiture couvrant le deuxième étage, 2 tabatières seront remplacées. Le dossier prévoit 2 types de fenêtres de toiture: des tabatières de type traditionnel (Cast) pour le deuxième étage et le lanterneau du hall d'entrée et des velux pour les troisième et quatrième étages. **La CRMS préconise de placer partout des tabatières / lanterneaux de type traditionnel (modèles à soumettre à l'approbation de la DMS).**

- Châssis

Un inventaire des châssis existants des 3^e et 4^e étages a été dressé. Ils seront tous restaurés hormis deux châssis appartenant aux façades arrière (CH 7 et CH 11). Le simple vitrage sera remplacé par un verre feuilleté de 6 mm d'épaisseur. Ils seront repeints avec une peinture à l'huile de lin dans le ton existant correspondant à celle des châssis des étages inférieurs. Les quincailleries seront remises en état et remplacées.

La CRMS approuve ces travaux.

Enfin, **la CRMS souscrit au réaménagement des espaces sous combles** (3^e et 4^e étages) pour y aménager 3 chambres d'hôtes. Tout comme le logement qui y existait antérieurement, ces chambres seront accessibles via une entrée latérale indépendante du restaurant situé au rez-de-chaussée. Les espaces en question seront compartimentés avec des cloisons légères pour créer deux chambres au troisième étage et une « suite » au quatrième étage, chacune équipée d'une salle de bain ainsi que d'une salle à manger commune.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

S. DE BORGER
Vice-Président

Copie à : - B.D.U. – D.M.S. : Fr. Boelens