

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction des Monuments et Sites
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / boîte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : 04/PFU/629662

N/Réf. : AA/BDG/BXL20169/ s.613

Bruxelles, le

Annexe :

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Grand Place, 34 : Maison *Le Heaume*.
Restauration des toitures et des charpentes, rénovation du logement aux étages.
(Dossier traité par P.Y. Lamy - DMS).

Avis conforme

En réponse à votre courrier du 30/10/2017, reçu le 30/10/2017, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserves*** émis par notre Assemblée en sa séance du 29/11/2017.

Les façades et toitures, la totalité des caves, la façade latérale rue Chair et Pain, les murs mitoyens et les planchers anciens de l'immeuble situé Grand-Place 34 sont classés comme monument (AR du 19/04/1977 et AG du 07/11/2002).

Contexte

L'immeuble situé Grand Place n°34 a été réédifié dans les années qui suivirent le bombardement de Bruxelles de 1695, probablement comme maison privée. Situé à l'angle de la Grand-Place et de la rue Chair-et-Pain, il se répartit sur plusieurs niveaux dont la superficie varie : caves, rez-de-chaussée, entresol/1^{er} étage (existant probablement à l'origine), 2^e et 3^e étages, deux niveaux de combles.

Si la maison conserve ses murs mitoyens de la fin du XVII^e siècle, les façades principale et latérale ont fait l'objet de travaux effectués lors des campagnes de restauration de la Grand-Place commencées à la fin du XIX^e siècle. La façade latérale est entièrement reconstruite en 1920, vu l'état de dégradation avancé de l'ancienne maçonnerie en briques espagnoles. Les façades ont également été restaurées il y a peu.

Au début des années 50, le 3^{ème} étage et les combles ont été réaménagés en un appartement. Ces aménagements sont encore ceux existants aujourd'hui.

Demande

La demande porte uniquement sur le réaménagement du logement du 3^e étage et des combles (toiture comprise), les niveaux inférieurs étant dédiés à une affectation Horeca. Le projet est le suivant :

1. réaménagement de l'appartement :

- rassembler la zone de séjour au 3^e étage (niveau du bas) avec une cuisine ouverte, un salon et une salle-à-manger. Un chauffage par le sol est prévu, dans l'épaisseur du plancher des années 1950 (posé sur des profilés métalliques). Le plancher est aussi isolé et traité RF.
- le 4^e étage (niveau du haut) est aménagé avec une chambre, une salle de bain et un espace dressing. Au-dessus, un grenier en mezzanine est créé (par la suppression d'une travée, soit 1/3 du plancher – travée non ancienne), afin d'augmenter le volume et l'apport de lumière au sein de la chambre. Ce 4^e étage serait isolé (épaisseur 5 cm) par l'intérieur au niveau des 2 façades à rue et du mitoyen avec le n°35 (pare-vapeur, laine de roche et contre-cloison). Des châssis de doublage sont prévus pour améliorer le confort thermique et acoustique de la chambre.
- isolation de la toiture (voir point toiture)

2. installation d'un ascenseur hydraulique (trémie de 93cm de large laissant un espace d'1m50 entre la cloison latérale et la façade avant) entre les 1^{er} et 3^e étages, à seule destination du logement, contre le mitoyen (Grand-Place, n°35) et débouchant dans l'espace séjour de l'appartement.

3. réfection de la toiture, comprenant :

- le démontage et le remplacement de la couverture (les tuiles datent sans doute de la réfection de 1921). Il est prévu de refaire la couverture avec des tuiles de petit format, à onde douce donnant à la couverture une apparence proche de l'ancienne. Le remplacement ponctuel d'éléments de charpente est prévu : les fermes sont conservées (renforcées si besoin), environ la moitié des chevrons est remplacée, deux nouvelles sablières sont posées (les maçonneries terminées en conséquence). La lucarne est restaurée à l'identique. Les fenêtres de toiture sont remplacées par des modèles actuels (finition noire).
- isolation intérieure par la pose d'un isolant entre chevrons (6 cm – laine de roche et pare-vapeur), épaissi d'une couche de 18 cm qui engloberait les pannes.

Avis

De manière générale, la CRMS s'interroge sur la cohérence générale du projet concernant le traitement énergétique de l'appartement (isolation partielle, traitement différencié selon les niveaux...) et préconise une étude énergétique globale. Elle émet un avis favorable avec les réserves suivantes :

1. Réaménagement de l'appartement :

- Pour le plancher du niveau du bas (3^e étage) :
 - o La CRMS est d'accord avec la solution proposée par l'auteur de projet en ce qui concerne le démontage du plancher récent superposé au plancher d'origine classé et l'utilisation de l'espace gagné en hauteur pour réaliser un complexe RF et une isolation acoustique. Le dispositif proposé devra toutefois être réversible et ne pourra porter préjudice à la conservation à long terme du plancher ancien. Les détails concernant la mise en œuvre de ce complexe seront soumis à l'approbation de la DMS avant exécution.
 - o La CRMS propose de renoncer à inclure dans le complexe un système de chauffage par le sol qui se révélera vraisemblablement insuffisant pour produire un confort thermique adéquat pour une pièce de vie, au vu de l'importance des surfaces vitrées en simple vitrage et de la présence de murs pleins non isolés. Elle invite à étudier la possibilité de placer des radiateurs bas dans les allèges de fenêtres comme proposé par l'auteur de projet pour le chauffage du 4^e étage.
- Pour l'espace du haut (4^e étage) :

- o La pose d'une isolation intérieure d'une épaisseur de 5 cm est autorisée à la condition que l'auteur de projet fournisse à la DMS des plans de détails concernant la mise en œuvre de cette isolation accompagnés d'une note technique assurant l'absence d'effet négatif pour la bonne conservation des maçonneries des façades (test de résistance au gel) et du plancher en contact avec celles-ci. Le complexe isolant proposé dans le dossier (laine de roche + pare-vapeur) n'est pas validé. L'emploi de matériaux plus aptes à gérer les variations hygrométriques (panneaux de fibre de bois/flocons de cellulose...+freine-vapeur) doit être envisagé. Une solution alternative comme la pose d'un enduit de « correction thermique » à base de mortier de chaux (chaux-chanvre par exemple) peut être exécutée sans présentation préalable d'une note technique.
- o La mise en œuvre d'une bonne ventilation mécanique est préconisée dans la sdb.
- o La CRMS accepte l'enlèvement d'une partie du plancher récent des combles (travée située le long de la Grand-Place) afin de donner plus de hauteur sur une partie de la chambre.
- o La pose de contre-châssis au 4^e étage dans un but d'isolation thermique et acoustique en complément de l'isolation ou de la correction thermique mentionnée plus haut est acceptée. Ces contre-châssis seront réalisés de manière à minimiser leur impact sur l'aspect extérieur du bâtiment (notamment, absence de divisions) et pour s'intégrer avec sobriété dans l'espace intérieur (profilés minces). Des détails seront fournis à la DMS avant exécution.

2. L'installation d'un monte-charge

L'installation d'un monte-charge allant du 1^{er} au 3^e étage est refusée, car cela suppose le percement d'une trémie à travers deux niveaux de planchers anciens et classés. De plus, ce dispositif altère la qualité de l'espace intérieur du 3^e étage.

3. Réfection de la toiture

La CRMS demande :

- de choisir un ton rouge naturel, sans finition vieillie, pour la couverture et de maçonner les tuiles faîtières avec un mortier d'apparence équivalente à un mortier ancien ;
- d'opter, pour les fenêtres de toiture, pour un modèle à projection, à finition noire, et de veiller à ce que les raccords dépassent le moins possible du plan de la toiture ;
- de compléter les détails de restauration de la lucarne (solins, plombs) et de les soumettre à la DMS, de supprimer le chéneau de raccord avec le pignon de la façade et d'exécuter un raccord classique au moyen de solin en plomb ;
- de conserver les solins en zinc en escalier au niveau des cheminées et partout où c'est possible ;
- de préciser en plan les gîtes qui doivent être remplacées, produire un rapport sur les pathologies constatées nécessitant le remplacement des chevrons et des gîtes ;
- de limiter l'isolation de la toiture à une isolation entre chevrons (6 cm) afin de préserver la lecture des fermes de la charpente et de maintenir les pannes en-dehors du complexe isolant. Le complexe isolant proposé dans le dossier (laine de roche + pare-vapeur) n'est pas validé. L'emploi de matériaux plus aptes à gérer les variations hygrométriques (par ex. panneaux de fibre de bois, flocons de cellulose...) + freine-vapeur doit être envisagé.
- de prévoir l'isolation de chacun des pans inclinés et des joues (même si 3 cm) de la lucarne, afin de ne pas créer une toiture froide avec vide dans ces zones de la couverture.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

M.F. DEGEMBE
Présidente f.f.

c.c. Pierre-Yves Lamy (DMS)