

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. : D.U. : 04/PFU/470051
D.M.S. : GCR 2012 001525
N/réf. : GM/BXL2.60.s.533
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Avenue Louise, 346. Hôtel Max Hallet. Restauration et isolation de la toiture.

Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS

(Dossier traité par Mme Marie-Zoë Van Haeperen à la D.U. / M. Guy Conde-Reis à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 13 février 2013 sous référence, reçue le 15 février, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 20 février 2013, concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la restauration de la toiture, le placement d'une isolation en toiture et le remplacement des verrières et tabatières .

La CRMS ne souscrit pas à l'isolation de la toiture telle qu'elle est proposée. Elle préconise d'isoler le plancher des combles et de préserver au maximum les éléments de la structure de la toiture existante. Elle encourage toutefois le remplacement de l'étanchéité bitumeuse par une couverture en zinc à tasseaux, la restauration des cheminées et le traitement contre la mэрule de la zone affectée de la toiture.

Travaux prévus :

- Restitution la couverture en zinc à tasseaux (en remplacement du bitume), avec la création, sous le zinc, d'un vide de ventilation de 2 cm et le placement d'une sous-toiture souple sous le plan du voligeage ;
- Remplacement à l'identique du voligeage ;
- Remplacement de certains chevrons ;
- Maintien des pannes et des fermes ;
- Pose d'une isolation respirante : 8 cm d'isolation rigide en fibre de bois posée « en sarking » et 8 cm d'isolation souple en fibre de bois entre les chevrons. Les lucarnes et le versant mansardé seraient traités différemment (8 cm seulement entre chevrons).
- Renforcement des charpentes par des plats métalliques ;
- Réfection à l'identique du recouvrement en ardoises du versant mansardé ;
- Restauration des cheminées ;
- Remplacement « à l'identique » des verrières et tabatières avec intégration d'un double vitrage. Les tabatières serait remplacées par des velux type « tabatière cintrée » ;
- Traitement des parties de la toiture qui sont affectées par la mэрule;
- Habillage de l'intérieur de la charpente par des plaques de plâtre et renouvellement des parties enduites.

Si les travaux de restauration à proprement parler (par exemple des cheminées), la restitution d'une couverture en zinc ainsi que le traitement et la réparation de la partie affectée par la mэрule (zone de la toiture située contre le mitoyen avec le n°350-352) constituent des travaux nécessaires, la CRMS ne peut souscrire à l'isolation de la toiture telle que proposée.

Cette proposition entraînerait, en effet, un surhaussement de la toiture d'une dizaine de cm et il conduirait à des remplacement importants (remplacement complet du chevronnage et du voligeage). Les travaux proposés nécessiteraient en outre de renforcer la structure de toiture par un grand nombre d'éléments métalliques. Enfin, le remplacement pur et simple de l'ensemble des verrières constituerait une perte au niveau patrimonial. Dès lors, la CRMS estime qu'il s'agit des travaux démesurés qui modifieraient certains aspects de la toiture. Pour un immeuble d'une telle importance, inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco, elle préconise une intervention plus modeste et plus respectueuse de la situation d'origine.

Dans ce cadre, la CRMS regrette que l'option d'isoler le plancher de la toiture, **plutôt que d'isoler de la couverture, n'ait pas été approfondie davantage. Etant donné que les combles** de l'hôtel Max Hallet sont, hormis une petite partie, très peu utilisables (hauteur trop faible sous les entrants de la charpente), elle estime qu'il s'agirait de la meilleure piste pour isoler les combles et pour améliorer la performance énergétique du bâtiment. **Dès lors, elle demande de poursuivre l'étude sur l'isolation du plancher des combles, tout en y intégrant la problématique du grand lanterneau.** Le puits de lumière pourrait, en effet, être isolé par des parois légères, peintes en blancs, qui accentueraient davantage l'éclairage naturel de la cage d'escalier situé en-dessous.

L'isolation du plancher des combles devrait aller de pair avec la restauration de la toiture dans les règles de l'art. La restitution de la couverture en zinc serait, dans ce cadre, évidemment très positive. Par contre, le remplacement d'éléments et de matériaux d'origine devrait être évité au maximum. Dans ce cadre, le remplacement complet des verrières et des tabatières d'origine ne peut être admis. La CRMS demande de restaurer ces éléments tout en restituant le vitrage là où il manque (par ex. la verrière de part et d'autre du faîte qui est actuellement couvert par de la tôle ondulée). Par ailleurs, le placement d'un vitrage isolant ne serait plus nécessaire dans le cas où l'on isole le plancher.

Pour ce qui concerne la nouvelle couverture et la restauration, la CRMS formule les remarques et recommandations suivantes :

- l'utilisation du zinc pré-patiné devrait être proscrite (p. 24) ; il convient d'utiliser le zinc naturel qui se patine naturellement ;
- les crochets d'échelle doivent être peints dans la couleur de la toiture (gris pour zinc ou noir pour ardoises) ;
- les ardoises existantes doivent être précisément identifiées. Il y a également lieu de vérifier si leur remplacement complet s'impose ou si elles peuvent être partiellement récupérées. Les nouvelles ardoises devraient provenir de la même carrière. La technique de pose d'origine (au moyen de clous en cuivre) devrait également être respectée ;
- les joints de maçonnerie de brique et de pierre de France doivent être strictement à base de chaux aérienne, sans ciment ni chaux hydraulique (p.39, 42, 44 et 47) ;
- les briques de remplacement doivent être des briques anciennes de récupération ;
- la pierre blanche doit être identifiée. Les remplacements seront limités au strict minimum et effectués avec des pierres de même provenance (p. 46).

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. : par mail à M. G. Conde-Reis, M ; Vanhaelen, M. Muret, S. Valcke, L. Leirens, N. De Saeger
- Ville de Bruxelles – Cellule du Patrimoine Historique ; M. G. Coomans de Brachène, Echevin de l'Urbanis