

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Madame A. VERKRUYSEN, Directeur-général
A.A.T.L. - Direction des Monuments et des Sites
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : PB/2043-0135/03/2012-239PR
N/Réf. : GM/BXL2.428/s.536
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame le Directeur-général,

Concerne : BRUXELLES. Avenue de Stalingrad, 62. Isolation de la toiture et aménagement des combles. Avis de principe de la CRMS.
(Gestionnaire du dossier : M. P. BERNARD)

En réponse à votre lettre du 17/04/2013 sous référence, reçue le 19/04, nous vous communiquons l'avis de principe émis par notre Assemblée, en sa séance du 24/04/2013 concernant l'objet susmentionné.

La demande de principe porte sur l'isolation de la toiture de la maison personnelle de l'architecte P. – V. Jamaer, classée par arrêté Royal du 8 août 1988 comme monument pour ce qui concerne *les façades, la toiture, le hall, le hall d'escalier, le salon et la salle à manger*. Cette intervention est liée au projet de réaménagement de la maison et notamment à l'intention du propriétaire d'aménager une chambre à coucher dans les combles.

Le dossier introduit par le demandeur comprend:

- quatre grands plans décrivant la situation existante et la situation projetée ;
- une note explicative;

Historique du dossier

Le bien a souffert durant plusieurs années d'un manque d'entretien. Aujourd'hui, les travaux de restauration de l'enveloppe extérieur sont en cours et un projet de réaménagement serait prochainement soumis à l'avis de la CRMS.

Pour mémoire, la restauration des façades et de la toiture a déjà fait l'objet d'un permis unique délivré le 12/03/2009 sur avis conforme de la CRMS. Cependant, le décès du demandeur à l'époque ou le permis a été délivré a empêché la concrétisation des travaux autorisés.

Après le décès du demandeur, en 2009, le bien a été vendu à une société immobilière qui l'a remis en vente. Le bien a attendu plusieurs années avant de trouver un nouvel acquéreur qui veuille bien entreprendre sa restauration. En 2012, il a été acquis un nouveau propriétaire qui a introduit une nouvelle demande de permis pour la restauration des façades et de la toiture qui était identique à celle de 2008 qui avait fait l'objet de la délivrance d'un permis en 2009. La nouvelle demande a dès lors fait

l'objet d'un permis unique délivré le 30/08/2012 (délivré selon la procédure des travaux de minime importance). Les travaux ont commencés fin mars 2013.

En décembre 2012, le demandeur a introduit une nouvelle demande de permis unique portant sur le réaménagement et la restauration des intérieurs, ainsi que sur l'isolation de toiture.

Projet

La présente demande d'avis de principe concerne l'isolation de la toiture par l'extérieur, par-dessus les chevrons et le voligeage d'origine, en vue d'utiliser les combles et d'y aménager notamment une chambre à coucher.

Selon les documents fournis, la surépaisseur de la toiture qui résulterait de la pose d'une isolation par l'extérieur ne serait perceptible ni de la rue, ni du jardin, ni même depuis le viaduc de la Jonction Nord-Midi qui passe au fond du jardin, l'un des seuls endroits d'où l'on aperçoit bien le toit.

Les plans joints montrent que les combles seraient rendus accessibles par un nouvel escalier qui serait implanté dans la belle pièce à rue du 3^e étage (côté rue). Il s'agit de l'ancien atelier de dessin de Jamaer, qui était, avec les salons du rez-de-chaussée, une des pièces les plus prestigieuses de la maison.

Il est également demandé de remplacer les deux tabatières existantes par des fenêtres de toit de dimension analogue, à encadrement anthracite, et de placer deux fenêtres de toiture identiques sur la croupe arrière du volume principal en vue d'éclairer les combles.

Enfin, la demande de principe concerne le mur pignon de droite du bâtiment, qui monte un peu plus haut que le bâtiment voisin. Ce pignon est actuellement recouvert d'ardoises violettes (de Fumay) clouées. Ce revêtement qui paraît être d'origine est aujourd'hui fort endommagé, surtout dans sa partie basse. On propose de le renouveler en le posant sur une structure bois (isolation entre chevrons fixés au mur, contre-lattage, lattage puis ardoises écossaises de même tonalité que les existantes.).

Avis de la CRMS

Si, dans l'état actuel du dossier, la solution proposée pour isoler la toiture semble adéquate sur le plan technique, la CRMS constate toutefois **que l'accès aux combles tel que renseigné sur les plans porterait atteinte à une des pièces les plus significatives de la maison, à savoir l'ancien atelier de dessin de l'architecte Victor Jamaer, qui communique directement avec la loggia recouverte d'un décor polychrome en façade.** Avec les salons du rez-de-chaussée, il s'agit d'une des seules pièces occupées par l'architecte lui-même (mais malheureusement pas reprise dans le classement). La CRMS estime qu'il ne serait pas acceptable d'installer, au centre de cette pièce, une nouvelle volée d'escalier menant vers les combles. **Ce nouveau dispositif dévaloriserait, en effet, ses qualités spatiales et rendrait la pièce inutilisable pour toute autre fonction.**

Dès lors la Commission ne souscrit pas à la proposition actuelle de rendre les combles accessibles. Elle pourrait uniquement souscrire au placement d'un escalier discret (un petit escalier hélicoïdal, par exemple) dans la partie attenante à l'ancien atelier de dessin. **C'est à cette condition que la CRMS pourrait accepter l'isolation de la toiture telle que proposée.**

Si le nouvel escalier ne pouvait pas être déplacé à cet endroit, la Commission ne pourrait pas souscrire à l'aménagement des combles. **Dans ce cas, elle préconise d'isoler le plancher des combles plutôt que d'isoler la toiture même,** ce qui constituerait, par ailleurs, une opération moins complexe et moins coûteuse.

Au cas où les combles pourraient être rendus accessibles tel que demandé ci-dessus, la CRMS ne s'opposerait pas au renouvellement des tabatières existantes par des éléments contemporains de dimension analogue et présentant un aspect discret (modèle qui s'inscrit dans le plan de la toiture et

qui est revêtu de zinc). Par contre, en ce qui concerne les deux lucarnes projetées sur la croupe arrière, elle estime qu'il y a lieu de de **restituer une seule lucarne à l'endroit où les traces d'une ancienne lucarne** ont été repérées par la DMS .

Enfin, pour ce qui concerne le renouvellement du bardage du morceau de mur mitoyen, la CRMS ne s'oppose pas à ce principe pour autant qu'une analyse plus fine de l'état des ardoises existantes soit effectuée. Afin de garantir un impact visuel minimal sur l'aspect du bâtiment, le matériau du petit retour, au niveau de la « tranche » du mitoyen, devrait judicieusement être choisi (par exemple en ardoises ou en zinc). **Ces aspects devraient être détaillés dans le dossier de demande de permis unique.**

Veuillez agréer, Madame le Directeur-général, l'expression de nos sentiments très distingués.

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. : P. Piéreuse, P. Bernard + par mail à P. Bernard, P. Piéreuse, M. Vanhaelen, L. Leirens, N. De Saeger