



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2043-0679/04/2019-310 PR (corr. DPC : A. Totelin)
Réf. NOVA : 04/PFU/1719392
Réf. CRMS : AA/EB/BXL21017_645_Fosse_Loups_32
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : BRUXELLES. Rue du Fossé aux Loups, 32.

Demande de permis unique portant sur la restauration et l'isolation des toitures et des terrasses des immeubles de logement situés en intérieur d'îlot ainsi que l'isolation du mur mitoyen.

Avis conforme de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 14/10/2019, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 16/10/2019.

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/01/2005 classe comme ensemble certaines parties des immeubles sis rue Fossé-aux-Loups, 32 à Bruxelles :

- la totalité de l'hôtel particulier situé à front de rue ;
- la totalité de l'ancienne salle des guichets adjacente à l'hôtel particulier – y compris les cages d'escaliers et la salle des coffres au sous-sol ;
- les façades, pignons latéraux, toitures et structures portantes des bâtiments situés en intérieur d'îlot ainsi que la cage d'escalier et les deux pièces du premier étage du bâtiment en fond de parcelle.

Les biens concernés par la demande sont également repris à l'Inventaire du Patrimoine architectural et situés en ZICHEE.

Historique et description du bien

L'ensemble se compose d'un hôtel particulier, situé à front de rue, et d'annexes construites à différentes époques en intérieur d'îlot. Ces annexes sont désignées dans le dossier de demande par les lettres B à E, tandis qu'A désigne le bâtiment à front de rue. Les terrasses, quant à elles, portent les lettres A, B, C, C^{bis}, D, D^{bis}, D^{ter} et E.

À front de rue se dresse l'hôtel particulier en double corps se

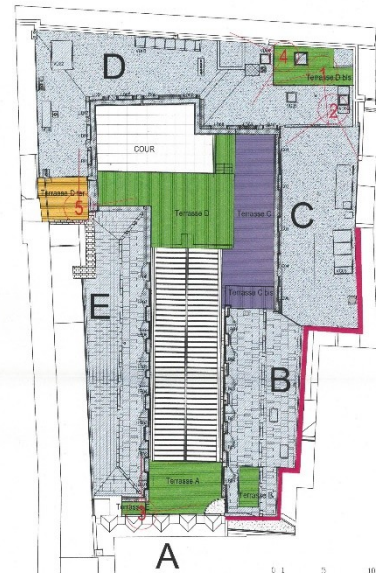


Fig. 1. Plan de référence issu du dossier de demande



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

développant sur trois niveaux et s'étendant en largeur sur cinq travées. Sa date d'édification n'est pas connue, mais son style caractéristique de l'époque de l'assagissement du style Louis XV permet de la situer **entre 1760 et 1780**. Depuis la seconde moitié du XIX^e siècle jusqu'en 1920, il est exploité comme hôtel (« l'Hôtel de la Poste »).

La date de construction des annexes à l'intérieur de la cour (B, C et E) n'est pas connue. Cependant, elles existaient déjà en **1862**, date à laquelle est construite une annexe avec un étage à l'emplacement actuel de la salle de restaurant.

En **1866**, le bâtiment E est prolongé (architecte : A. Delpy).

En **1906-1907**, l'Hôtel de la Poste subit de nouvelles transformations. Les plans sont également signés par A. Delpy. C'est à cette époque qu'est construit l'actuel bâtiment D, de style éclectique.

L'année suivante, la cour intérieure est recouverte d'un toit vitré.

Par la suite, en **1920**, l'immeuble devient la propriété du « Crédit du Nord Belge ». Le nouveau propriétaire fait construire dans la cour intérieure de l'hôtel particulier une salle des guichets, avec galerie et verrière. Les interventions imaginées dans le cadre de ce changement d'affectation (architectes : J.-B. et H. Maillard) affichent un style Beaux-Arts. Elles sont de grande qualité et particulièrement bien intégrées avec l'architecture de l'hôtel particulier à front de rue.

L'ensemble est réaffecté à du commerce, des bureaux et du logement en **1993**.

En **2000-2001**, le rez-de-chaussée change à nouveau d'affectation pour devenir la brasserie « Belga Queen ». Cette réaffectation, due à l'atelier d'architecture J.-P. Hermant et au décorateur A. Pinto, a conservé et mis en valeur la salle des guichets et celle des coffres.

Historique de la demande

La CRMS ne s'est jamais penchée sur ces biens qui ont fait l'objet d'importants travaux avant leur classement en 2005. En effet, le permis délivré le **11/10/2000** (PU/508772) autorisait la réaffectation du bien en commerce, bureaux, et habitations (17 logements). C'est suite à ce permis que les terrasses ont été aménagées. La disparition des couvertures en zinc à tasseau des terrasses des bâtiments C et D date également de cette campagne de travaux.

En 2008, des travaux de renouvellement à l'identique d'une partie des toitures sont menés en urgence suite à des infiltrations (Permis 04/PFU/207183). Ces travaux ont été dispensés de permis unique – car assimilés à de l'entretien –, et n'ont porté que sur le bâtiment situé à front de rue (bâtiment A).

En 2012, suite à l'incendie subi par le bâtiment D, des travaux de renouvellement à l'identique de sa toiture (couverture bitumineuse) ont été exécutés. Ces travaux n'ont fait l'objet d'aucune procédure.

Quant au présent dossier, il a fait l'objet d'une visite préalable en date du **04/12/2017** en présence du demandeur, de l'architecte et de la DPC puis d'une réunion le **29/08/2019**, en présence de l'architecte et de la DPC.

Analyse de la demande

Les immeubles concernés par la demande présentent des pathologies qui seraient dues à la dégradation des couvertures et à la mise en œuvre de matériaux inadaptés aux édifices anciens. C'est pourquoi, il est prévu de restaurer et d'isoler les toitures et les terrasses des immeubles de logement situés en intérieur d'îlot. Dans le même temps, il s'agira d'isoler le mur mitoyen de la parcelle (côté n° 34).



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

➤ Travaux portant sur les terrasses

Ces travaux sont nécessaires vu l'état actuel dégradé des éléments annexes d'étanchéités (solins, rives, etc.) qui ne remplissent plus leur rôle. Il en résulte par endroit une accumulation d'eau sous les étanchéités, favorisant l'apparition d'infiltrations à l'intérieur des logements. La majorité des lambourdes supportant les revêtements des terrasses, et certains éléments de charpente sont pourris.

Les travaux de réfection et d'isolation des terrasses A, B, C, D, D^{bis} et D^{ter} sont donc prévus :

- o dépose des revêtements actuels (planches en bankirai), mise en réserve pour re-pose après travaux quand leur état le permet ;
- o remplacement complet à l'identique de la structure du toit au niveau de la terrasse D^{bis} ;
- o pose d'une isolation (panneaux de PIR 6cm) et réfection des étanchéités (membrane EPDM), rives et solins ;
- o réfection des structures supportant les revêtements des terrasses (lambourdes sur plots réglables) ;
- o (re-)pose des revêtements (planches en bankirai) et des garde-corps.

➤ Travaux portant sur les toitures

La restauration de l'ensemble des toitures des bâtiments (à l'exception du bâtiment à front de rue) est prévue. Une isolation sera également mise en œuvre par-dessus les structures portantes (sarking).

• **Bâtiments C et D – toitures à la Mansart à versant unique**

À l'origine, les terrassons de ces toitures à la Mansart à versant unique étaient probablement recouverts de zinc à tasseaux. Il est possible que le revêtement bitumineux mis en œuvre en 2000 ait été posé directement sur le zinc, qui serait encore en place actuellement. Les brisis étaient à l'origine couverts d'ardoises naturelles. Ces dernières ont depuis été remplacées en grande partie par des ardoises artificielles. Les espaces sous combles sont aménagés. Les charpentes en sont cependant non-visibles : des faux-plafonds isolés ont été mis en œuvre juste sous les fermes.

Les travaux suivants, visant à une restitution de l'état d'origine et à une amélioration de la performance énergétique de ces toitures, sont prévus :

- o dépose des revêtements bitumineux actuels et des couches inférieures potentielles (zinc) jusqu'au voligeage ;
- o vérification de l'état des structures existantes, remplacement de certaines pièces ou renfort selon nécessité ;
- o maintien de l'isolation existante (entre le voligeage et la charpente, et sur le sol des combles) ;
- o pose d'une isolation supplémentaire (panneaux de fibres de bois – 140 mm) par-dessus les voligeages ;
- o pose d'une couverture en zinc à tasseaux sur la nouvelle isolation (terrassons) ;
- o remplacement de l'ensemble des éléments annexes d'étanchéité (rives, solins, couronnements, etc.)
- o dépose des ardoises sur les brisis, puis pose de nouvelles ardoises naturelles.

• **Bâtiments B et E – toitures à la Mansart à double versant**

Ces toitures étaient à l'origine couvertes de tuiles naturelles oranges (terrassons), et d'ardoises naturelles (brisis). À ce jour, une grande partie des ardoises a été remplacée par des ardoises



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

artificielles. Une partie des tuiles a été remplacée par des shingles. Les espaces sous combles sont aménagés. Les fermes de la charpente du bâtiment B sont visibles.

Les travaux suivants sont prévus :

- o dépose et évacuation des complexes de toiture au niveau des terrassons : tuiles, lattage et contre-lattage, sous-toiture et zingueries ;
- o sondage des isolations existantes ;
- o vérification de l'état des structures existantes, remplacement de certaines pièces ou renfort (pose de potelets faisant office d'appuis supplémentaires, moisage) selon nécessité ;
- o maintien de l'isolation existante (entre et sous les chevrons), puis isolation supplémentaire par pose de panneaux de sous-toiture isolante en fibre de bois 140 mm ou 220 mm selon nécessité ;
- o remplacement à l'identique (couleur et moulurations) de l'ensemble des planches de rives ;
- o renouvellement de la couverture en tuiles oranges (modèle conforme à la situation d'origine) ;
- o dépose et évacuation des ardoises, au niveau des brisis ;
- o remplacement de ces dernières, au profit d'ardoises naturelles ;
- o Isolation brisis en panneaux de laine de roche 6-8 cm selon possibilité.

• **Restauration des lucarnes**

Les brisis des toitures B et E présentent des lucarnes à fronton triangulaire. Ceux des toitures C et D présentent des lucarnes à toit plat en zinc. Ces lucarnes sont globalement en bon état. Il s'agira donc juste de les inspecter soigneusement, et de mettre en œuvre de petites réparations ponctuelles selon nécessité.

• **Corniches et chéneaux (y compris ceux de la grande verrière de 1920)**

Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales est défaillant, bouché et dégradé. La majorité des doucines sont affaissées. La corniche du bâtiment D est manquante : elle a été remplacée par un bourrelet en revêtement bitumineux. Les revêtements bitumineux en fond des chéneaux en zinc n'assurent plus une bonne étanchéité.

Il est donc prévu :

- o de remplacer les voligeages en fond de chéneaux selon nécessité ;
- o de redresser les doucines affaissées ;
- o de reconstituer la corniche et le chéneau en toiture D ;
- o de refaire le réseau d'évacuation des eaux pluviales, entièrement en zinc ;
- o de remplacer tous les avaloirs.

• **Fenêtres de toiture**

Les fenêtres de toitures (toitures B, C et D) ne sont pas d'origine. Vu la pose d'une isolation par l'extérieur des toitures et l'augmentation d'épaisseur en résultant, elles seront remplacées. La verrière actuellement recouverte d'une membrane bitumineuse sera déposée afin de procéder à la pose du zinc à tasseau sur l'ensemble de la surface de la toiture C.

➤ Interventions sur le mur mitoyen (côté n° 34)



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Il est proposé de mettre en œuvre un enduit sur isolant, sur le mur mitoyen au n° 34. Il s'agit des façades arrières des bâtiments B et C. Elles sont composées de briques, dont certaines sont pulvérulentes, et percées de baies équipées de châssis ou de pavés de verre. Certaines de ces baies sont grossièrement obturées.

Il est donc prévu :

- o un ragréage des maçonneries ;
- o un rebouchage dans les règles de l'art des baies obturées ;
- o la mise en œuvre d'un enduit sur isolant (EPS 140 mm) sur l'ensemble des murs concernés ;
- o la mise en œuvre d'un enduit isolant (chargé en granulés de polystyrène) seul sur une partie de la façade arrière du bâtiment B : cette partie de la façade surplombe en effet le chéneau de la toiture du bâtiment voisin, rendant la pose de panneaux isolant hors-plomb impossible ;
- o la prolongation des chéneaux là où l'épaississement des façades le rend nécessaire.

Avis

La CRMS émet un **avis favorable moyennant le respect des conditions énoncées ci-dessous.**

➤ Travaux portant sur les toitures

En guise de préambule, la Commission signale que, dans le cas des annexes du n° 32 rue du Fossé aux Loups concernées par la demande, une isolation des toitures par l'intérieur permettrait de renforcer la performance énergétique de l'enveloppe sans aucune modification de l'aspect extérieur des bâtiments. Toutefois, elle comprend les contraintes liées à l'occupation des logements (volonté de conserver les finitions existantes) et ne s'oppose pas à la solution de la toiture *sarking* proposée par l'auteur de projet (isolation posée au-dessus des chevrons).

L'Assemblée s'interroge cependant sur le risque de condensation dans le complexe isolant et son impact éventuel sur la dégradation des charpentes, en particulier dans le cas des toitures avec couverture en zinc qui seront restituées sur les bâtiments C et D. Les panneaux isolants (fibre de bois) posés au-dessus des chevrons le seront en effet en complément d'une isolation existante en laine minérale probablement en mauvais état et dont la mise en œuvre n'a probablement pas été optimale.

Elle demande donc de **fournir à la DPC la description précise des mesures qui seront mises en œuvre pour éviter le risque de condensation dans les pièces de charpente : système de ventilation des logements situés sous les combles ? / qualité des pare-vapeur (ou freine-vapeur) existants ? / qualité de l'étanchéité à l'air ? (...).**

La CRMS formule également les conditions suivantes :

- Ne pas choisir du zinc pré-patiné (bâtiments C et D) ;
- Limiter les remplacements de bois de charpente au strict nécessaire ;
- Mettre en œuvre les ardoises comme elles l'étaient à l'origine (bâtiments B et E) ;
- Utiliser une peinture alkyde pour les menuiseries (corniches, planches de rives) et appliquer la dernière couche de finition à la brosse ;
- Soumettre à l'approbation préalable de la DPC, outre la description précise des mesures mises en œuvre pour éviter le risque de condensation dans les pièces de charpente suite à la mise en œuvre de l'isolation thermique, les documents ou informations suivants :
 - plans de calepinage des nouvelles couvertures en zinc (bâtiments C et D) ;
 - fiches techniques des modèles de tuiles (bâtiments B et E), et d'ardoises ;
 - relevé précis des pathologies des charpentes et des pièces à remplacer ;
 - échantillon des différentes moulures (rives, corniches) ;



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- référence NCS de la peinture alkyde pour les menuiseries.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

➤ Interventions sur le mur mitoyen (côté n° 34)

La CRMS formule les conditions suivantes :

- S'assurer du bon état des façades avant la pose de l'isolant (maçonneries suffisamment sèches) ;
- S'assurer de la possibilité de ventiler les locaux donnant sur les façades à isoler ;
- Faire appel à la cellule archéologie pour l'étude du mur mitoyen avant la pose de l'isolation ;
- Mettre en œuvre l'isolation en assurant la réversibilité de cette intervention ;
- Soumettre à l'approbation préalable de la DPC les documents ou informations suivants :
 - coupes de détails du traitement des pieds de façades ;
 - éventuelles sorties d'extractions en façades arrières ;
 - référence NCS de la teinte choisie pour l'enduit.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
c.c. BUP-DPC : A. Totelin