

**Ministère de la Région de Bruxelles-
Capitale**

A.A.T.L. – D.M.S.

Monsieur Patrick CRAHAY

Directeur

C.C.N. - Rue du Progrès, 80 / bte 1

B – 1035 BRUXELLES

V/Réf : SD/2043-0418/06/2009-016PR
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.860/s.450
Annexes : 1 dossier + 2 feuilles de calcul du U

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Notre-Dame du Sommeil, 2.

Anc. brasseries Van Dooren - anc. usines Emile Goeyens.

Remplacement de certains vitrages simples par des doubles vitrages.

Avis préalable (*Dossier traité par M. Fr. Timmermans – D.U. et M. St. Duquesne – D.M.S.*).

Suite à votre demande du 21 janvier 2009, réceptionnée le 23 janvier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 4 février 2009, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

Interrogée à plusieurs reprises sur le projet de transformation et de rénovation de cet immeuble industriel, la Commission a déjà émis plusieurs avis défavorables ou favorables sous d'importantes réserves sur les interventions prévues sur les parties classées des brasseries (voir avis des 19 octobre 2005, 17 février 2006 et 24 mai 2006) en insistant sur l'importance des grands fenestrages, divisés à l'origine par des petits bois ou des petits fers, qui caractérisent ce bâtiment industriel, particulièrement monumental en plein centre-ville.

Pour rappel, le demandeur avait renoncé au double vitrage dans de tels châssis car il supposait la disparition des divisions ou le collage d'éléments factices, et modifiait par conséquent les caractéristiques techniques et esthétiques qui avaient motivé le classement du bâtiment. D'autres interventions techniques, qui auraient été nécessaires pour adapter le double vitrage dans ces châssis comme l'élargissement de la feuillure du châssis, la consolidation des ouvrants et des charnières, auraient également contribué à mettre en péril leur bonne conservation.

Pour ces raisons, il avait donc été décidé de renoncer à l'option du double vitrage, de ne pas remplacer les châssis existants par des châssis standards, mais de conserver et restaurer les éléments originels existants avec leurs caractéristiques et les divisions existantes, (voir le permis délivré le 4 octobre 2006).

La CRMS rappelle également, à toutes fins utiles, qu'elle avait demandé que soit soumis à l'approbation de la DMS le détail d'exécution des châssis à remplacer à l'identique (étages supérieurs) précisant le matériau de la fine baguette horizontale qui distingue les deux parties du vitrage du châssis n°20 (anc. châssis n°8) (profil métallique en T ?). Elle demande de bien vouloir lui transmettre ce détail.

Avis de la CRMS

Aujourd'hui, après une année d'occupation du bâtiment, le maître de l'ouvrage, qui fait valoir l'ampleur des déperditions thermiques liées au simple vitrage et des coûts qui en découlent, souhaite remplacer le simple vitrage par du double vitrage.

S'il est évident qu'un simple vitrage est moins isolant qu'un double vitrage, le demandeur fait état de déperditions extraordinaires qui ne sont étayées par aucune note circonstanciée. Fort de cette affirmation, il propose plusieurs solutions qui ne permettent, pour aucune d'entre elles, de respecter les divisions et les profils des châssis existants originaux.

Les clauses techniques du cahier des charges qui sont jointes à la demande renvoient aux types de vitrage suivants : double vitrage dans châssis bois existants (04)003, double vitrage super isolant 4-6-4 (04)004 et double vitrage super isolant 4-6-4 trempé (04)005. Le dessin de châssis qui y est joint ne permet pas de comprendre que les châssis existants seraient conservés.

La CRMS constate que ces documents introduits font apparaître une série de problèmes :

- La demande ne documente pas la situation existante originelle (le châssis documenté comme situation existante est-il un châssis neuf ou ancien ? Il ne s'agit en tout cas pas d'un châssis du rez ni du 3^e étage), ce qui ne permet pas d'évaluer précisément les nouvelles propositions.
- Le permis précédent a été délivré à condition de conserver les châssis existants. Or les clauses techniques du cahier des charges prévoient la pose de double vitrage dans des nouveaux châssis (super isolant 4-6-4 et super isolant 4-6-4 trempé).
- La présente demande prévoit la conservation des divisions existantes mais propose, en réalité, d'y substituer une division factice (en chêne dans le projet, non précisé dans la situation existante) qui serait collée sur le double vitrage (voir planche n°D02).
- Les données techniques concernant les coefficients U des vitrages existants livrent des informations contradictoires avec celles sur base desquelles le permis (précédent) mis en œuvre a été délivré. Ainsi, dans le permis précédent, le coefficient de transmission thermique U des châssis existants est évalué à 2,5 tandis que dans les nouveaux documents, il est évalué à 4,278 (voir documents ci-joints).
- La nouvelle demande fait état d'une perte de transmission lumineuse de l'ordre de 20% avec le double vitrage, ce qui n'est pas souhaitable dans le cas de vastes espaces industriels aujourd'hui réaffectés en logements.
- Les grilles métalliques se trouvant devant les baies seraient démontées. Leur remise en place n'est pas précisée.

Par conséquent, la CRMS émet un avis préalable défavorable sur le remplacement des vitrages existants par du double vitrage comme demandé ici car cette intervention ne permet pas de conserver dans de bonnes conditions les châssis caractéristiques de ce bâtiment industriel ainsi que leurs particularités techniques et esthétiques.

A toutes fins utiles, la CRMS signale qu'il existe aujourd'hui une nouvelle génération de vitrages super isolants (sur les plans thermique et acoustique) qui permet le maintien des châssis existants tout en augmentant au maximum leur capacité d'isolation pour répondre aux préoccupations énergétiques actuelles.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f.f.