

**Commune de SAINT-GILLES**  
Monsieur Thierry Van Campenhout  
Echevin de l'Urbanisme  
Place Maurice Van Meenen, 39  
B – 1060 BRUXELLES

V/Réf : PU2012-164  
N/Réf : AVL/CC/SGL-2.336/s.533  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur l'Echevin,

Objet : SAINT-GILLES. Avenue du Mont Kemmel, 33. Transformation d'une maison unifamiliale avec modification de volume. Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS.  
(Correspondant : Christophe De Blieck)

En réponse à votre lettre du 30 janvier 2013 sous référence, réceptionnée le 1<sup>er</sup> février et suite à la visite des lieux du 14 février dernier, nous vous communiquons les **remarques** émises par notre Assemblée, en séance du 20 février 2013, concernant le projet.

***Celles-ci portent sur :***

- ***L'isolation de la façade avant qui est à décourager car nécessitant des travaux conséquents pour une efficacité très relative (surfaces vitrées très importantes par rapport aux murs) et représentant une source potentielle de dégradations pour la façade (création de ponts thermiques) ;***
- ***La lucarne prévue en pan de toiture avant qui gagnerait à être remplacée par une verrière de type atelier d'artiste ;***
- ***Les châssis en PVC présents sur l'ensemble de la façade avant, dont la mauvaise qualité et les divisions inappropriées appauvrissent sensiblement l'aspect de celle-ci. Il conviendrait d'encourager le demandeur à prévoir leur remplacement par des éléments neufs en bois présentant des divisions plus appropriées et mieux proportionnées (surtout en ce qui concerne le grand châssis de la loggia) ainsi qu'une modénature et des profils plus proches de ceux des châssis d'origine. Par contre, le châssis en bois d'origine du rez-de-chaussée arrière, donnant actuellement vers la véranda pourrait peut-être être conservé et adapté d'un point de vue thermique et sécuritaire plutôt que remplacé d'emblée. La CRMS demande de ne pas faire l'impasse sur cette solution et d'en étudier la faisabilité ;***
- ***L'aménagement d'une paroi vitrée en remplacement du mur séparant la cage d'escalier de la pièce centrale du 1<sup>er</sup> étage et l'agrandissement de la porte d'entrée de cette pièce: la conservation du mur et son percement partiel pour l'aménagement d'une baie serait préférable à un vitrage quasi-total afin de conserver une meilleure lecture de la structure spatiale des lieux et dans un objectif d'efficacité constructive.***

La demande concerne un immeuble éclectique de 1910, inscrit à l'inventaire du patrimoine monumental de Saint-Gilles et occupé en logement unifamilial. Elle porte sur sa transformation incluant les principales interventions suivantes :

- Isolation de la façade avant par l'intérieur et de la façade arrière par l'extérieur ;
- Remplacement de certains châssis : ceux des deux derniers niveaux de la façade avant et ceux du rez-de-chaussée de la façade arrière - les impostes pleines des baies cintrées du 3<sup>e</sup> étage seront remplacées par des impostes vitrées comme à l'origine ;
- Démolition de la véranda arrière pour rendre à l'immeuble son gabarit d'origine ;
- Régularisation de la lucarne arrière qui n'est pas d'origine mais existe depuis 30 ans au moins ;
- Remplacement du mur de cloison de la cage d'escalier au 1<sup>er</sup> étage par une paroi vitrée, afin d'amener la lumière naturelle dans la pièce centrale ;
- Aménagement des combles en espaces de vie supplémentaires avec ajout d'une lucarne dans le pan avant et dans le pan arrière de la toiture.

La CRMS émet les remarques suivantes :

#### 1) Isolation de la façade avant

**Cette intervention, qui occasionnerait des travaux conséquents et des problèmes de raccords avec les éléments de décors des pièces concernées (plafonds moulurés, lambris) s'avère disproportionnée par rapport au faible gain énergétique qui en résultera.**

En effet, les surfaces vitrées étant très importantes en façade avant, on constate que les surfaces murales résiduelles à isoler - hors moulures, décors et surfaces vitrées – sont très réduites et que leur isolation ne permettra donc pas une amélioration significative de la performance énergétique du bâtiment.

**Il importe également de souligner que l'isolation discontinue qui est prévue (pour éviter les éléments de décors) va créer des problèmes là où il n'en existe pas aujourd'hui en concentrant les ponts thermiques dans des zones non isolées très circonscrites qui seront dès lors fragilisées (au niveau des moulures et des dalles de sol séparant les étages). Ce parti risque donc d'occasionner à moyen ou long terme, des dégradations et des problèmes de conservation à la façade.**

Compte tenu de ce qui précède, **la Commission décourage donc vivement l'isolation de la façade avant.** Elle demande de veiller à ce que la performance des vitrages des futurs châssis qui seront placés dans cette façade soit adaptée à la performance des murs afin d'éviter tout problème de condensation sur ceux-ci.

#### 2) Lucarne du pan de toiture avant

La lucarne prévue en toiture avant est destinée à augmenter l'apport de lumière naturelle dans les pièces de vie aménagées sous la toiture. Or, les plans montrent que ce volume ajouté est situé au-dessus d'un vide et qu'il est donc inutilisable en tant que tel. **Il serait dès lors pertinent de remplacer cette nouvelle lucarne par une verrière de type atelier d'artiste, ce qui permettra d'augmenter sensiblement l'apport de lumière naturelle tout en évitant la création d'une excroissance inutile en toiture avant.** Cette intervention sera également plus économique.

#### 3) Renouvellement de châssis

L'ensemble des châssis présents dans les deux façades sont de médiocre qualité tant du point de vue du matériau (plastique) que des divisions qui sont inappropriées. Seules les menuiseries du rez-de-chaussée de la façade arrière sont d'origine et en bois.

A l'heure actuelle et vraisemblablement pour des raisons de budget, le projet prévoit uniquement le remplacement des châssis des deux derniers étages de la façade avant (de très mauvaise qualité), par des éléments en bois à double vitrage et avec restitution d'impostes cintrées vitrées dans les baies du 3<sup>e</sup> étage comme à l'origine.

Au rez-de-chaussée arrière, les menuiseries – qui sont les seules d'origine à être encore en place – seraient également remplacées par des châssis en bois, plus performants sur la plan thermique et surtout du point de vue sécurité (anti effraction).

La CRMS encourage le remplacement des châssis en PVC par de nouveaux châssis en bois car l'aspect de la façade avant ne pourra qu'en être amélioré **Elle insiste aussi pour que l'essence de bois choisie soit de qualité (éviter le méranti, par exemple), que la modénature et les profils des châssis soient les plus soignés possible et que leurs divisions soient calquées sur celles de la situation d'origine.**

En effet, les divisions des châssis actuels sont inadaptées à la typologie de l'immeuble et donnent à la façade un aspect assez pauvre ainsi qu'une lecture erronée.

**Il conviendrait de se référer à des photos de l'immeuble avant remplacement des châssis afin de retrouver les divisions et proportions adéquates ainsi que les informations sur la modénature et les profils.** Celle reproduite dans l'inventaire du patrimoine immobilier de Saint-Gilles montre des châssis d'origine au 1<sup>er</sup> étage avec les proportions initiales ainsi que le dessin de l'imposte adapté à celui du pourtour en pierre des baies.

**Cette photo pourrait être prise comme référence pour mieux proportionner les nouveaux châssis prévus au 2<sup>e</sup> étage par le projet : en effet, leurs impostes semblent trop importantes et doivent être réduites en hauteur. Le pourtour des impostes des nouveaux châssis devrait également suivre le dessin de la mouluration en pierre des encadrements de fenêtres.**

Enfin, la CRMS encourage le demandeur, dans la mesure de ses moyens, à étendre, à moyen ou long terme, le remplacement des châssis à l'ensemble de la façade (Les économies de budget effectuées sur les postes isolation et lucarne de la façade avant pourraient utilement être reportées sur le remplacement des châssis existants).

Concernant le châssis d'origine du rez-de-chaussée de la façade arrière débouchant sur la véranda ainsi que la porte donnant de la cuisine vers le jardin, la CRMS constate qu'il s'agit des seul châssis d'origine encore en place et qu'ils présentent certaines qualités outre le fait qu'ils semblent robustes. **La CRMS demande d'envisager la possibilité de les conserver, moyennant leur adaptation sur le plan thermique et sécuritaire (insertion d'un verre feuilleté isolant, par exemple), plutôt que de prévoir d'emblée leur remplacement par des éléments neufs. Elle demande d'étudier la faisabilité de cette intervention.**

#### 4) Aménagement d'un vitrage dans la paroi séparant la cage d'escalier de la pièce centrale du 1<sup>er</sup> étage

Afin d'amener de la lumière dans la pièce centrale du 1<sup>er</sup> étage où est prévu un bloc sanitaire, le projet prévoit l'aménagement d'une paroi en verre opalin en remplacement du mur séparant la cage d'escalier de la pièce et l'agrandissement de la porte d'entrée de celle-ci. Des parois en verre opalin sont également prévus dans les deux baies faisant communiquer les trois pièces en enfilade. Il semble que **le percement partiel du mur de l'escalier pour l'aménagement d'une baie serait préférable au vitrage quasi-total prévu, non seulement pour réduire la lourdeur des travaux à effectuer mais aussi pour conserver une lecture cohérente de la structure spatiale des lieux.** Les chambranles des deux baies de l'enfilade pourraient être laissés en place afin de ne pas hypothéquer la possibilité d'y replacer dans le futur les portes anciennes qui sont de qualité. Celles-ci devraient idéalement être conservées in situ (dans les caves).

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

C.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme M. KREUTZ (et par mail Mmes M. MURET, L. LEIRENS, N. de SAEGER, M. H. LELIEVRE).  
- A.A.T.L. – D.U. : Mme S. BUELINCKX.