

S.P.R.B. - B.D.U.  
DIR. DES MONUMENTS ET DES SITES  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 14/pfu/49329  
DMS GCR/2273-0019/05/2013-383pu  
N/réf. : AVL/AH/SJN-2.13/s.567  
Annexe : 1 dossier +complément réceptionné le 10/03/2015

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Objet :** SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. Avenue de l'Astronomie, 12-13. Demande de permis unique portant sur la restauration des façades de l'Hôtel communal et du commissariat. Avis conforme de la CRMS.  
*Dossier traité par M. G. Conde-Reis, DMS, et par Mme Fr. Remy, DU*

En réponse à votre demande du 5 janvier 2015, et suite à l'examen du complément d'information demandé le 14 janvier 2015, nous vous communiquons **l'avis conforme favorable sous réserve** émis par la CRMS en sa séance du 18 mars 2015, concernant l'objet susmentionné.

En sa séance du 14 janvier dernier, la Commission n'avait, en effet, pu se prononcer sur la demande d'avis conforme – vu certaines imprécisions du dossier – et avait demandé, en vertu des dispositions de l'article 177, §2 du Cobat, qu'un complément d'information lui soit fourni. Dans ce cadre, une visite des lieux fut organisée le 6 février 2015 en présence de la CRMS, du demandeur et des architectes. Le complément d'information, daté du 26/02/2015, a été réceptionné par la Commission le 10/03/2015.

*L'arrêté du 22/10/1992 porte classement comme monument de la totalité de l'hôtel communal de Saint-Josse-ten-Noode. **La zone d'intervention visée par la demande est donc entièrement comprise dans le périmètre de protection** (façades donnant sur l'avenue de l'Astronomie ainsi que sur les rues De Bériot et de l'Alliance).*

La CRMS émet un avis conforme favorable sur la demande sous les réserves suivantes :

- réaliser les dessins et les plans d'exécution en fonction des nouvelles options de restauration,
- effectuer des tests de nettoyage,
- préciser le degré d'intervention sur les différents types de châssis,
- attester la faisabilité technique d'appliquer le vitrage mince isolant dans les menuiseries existantes et veiller à ce que le degré de déperdition des façades reste inférieur à celui des vitrages,
- corriger l'article du cahier des charges relatif à l'isolation des façades sur cour,
- fournir des précisions sur les châssis de remplacement et sur le nouveau sas blindé prévus en façade de la rue de l'Alliance, 33.

Le chantier devra faire l'objet d'un suivi attentif par la DMS. Les documents ainsi que les résultats des tests de nettoyage devront être soumis à son accord préalable.

## A/ OBJET DE LA DEMANDE

La demande vise les travaux de restauration et de nettoyage des façades de l'Hôtel communal, y compris la restauration et la rénovation des ferronneries et des menuiseries extérieures. La plupart des châssis en façades à rue seraient équipés d'un vitrage plus performant qu'à l'heure actuelle. Les façades sur cours seraient isolées par l'extérieur. Leurs châssis seraient partiellement remplacés.

Les options de restauration renseignées dans la demande initiale ont été adaptées suite aux remarques formulées par la Commission suite au premier examen du dossier ainsi qu'à l'occasion de la visite sur place.

Le présent avis conforme porte donc sur le dossier initial ainsi que sur les modifications stipulées dans la note de l'architecte datée du 26/02/2015 et assortie des documents suivants :

- les fiches descriptives des châssis (10/03/2015),
- les élévations des façades / situation existante (indice 2.1.1\_b, 10/03/2015),
- les élévations des façades / situation projetée (indice 3.1.1\_e, 10/03/2015),
- les détails d'interventions sur les baies de la façade de la rue de l'Alliance (10/03/2015)
- les détails d'isolation des façades donnant sur cour (indice 3.3.1\_c, 11/03/2015,
- les tableaux comparatifs des déperditions énergétiques de l'enveloppe extérieure (16/12/2013),
- les adaptations des articles du cahier des charges concernés par les modifications (2411, 2774, 5775.1, 45001, 4721, 4721.1).

Concrètement, les travaux suivants sont aujourd'hui prévus:

a) en façades :

- procéder au nettoyage des façades extérieures à la vapeur saturée, éventuellement suivi d'un nettoyage ponctuel par hydrogommage,
- restaurer et de mettre en peinture les éléments en bois et métalliques,
- poser un enduit sur isolant sur les façades sur cour,
- reconstituer certains éléments manquants,

b) par rapport aux menuiseries en bois, selon les cas :

- restaurer et mettre en peinture les châssis courbes de la façade principale avec maintien des vitrages,
- restaurer les menuiseries de l'avenue de l'Astronomie et de la rue de Bériot en y intégrant un simple vitrage feuilleté isolant,
- dans la zone de police, munir les châssis existants d'un verre de sécurité (double vitrage mince feuilleté),
- en façades sur cour, remplacer les châssis des bureaux par de nouveaux châssis avec double vitrage, avec vue de jour identique à l'existant mais restaurer les châssis existants des couloirs et des escaliers et y intégrer un simple vitrage feuilleté.

c) en façade de la rue de l'Alliance, 33,

- poser de nouveaux châssis en aluminium avec coupure thermique avec jour et divisions identiques aux châssis existants et isoler par l'intérieur des maclairs en béton ;
- remplacer la porte vitrée semi-enterrée par une nouvelle porte à vitrage « blindé ».

## B/ AVIS CONFORME

***La CRMS souligne l'évolution positive du projet qui a été réorienté suite aux remarques et questions de la Direction et de la Commission des Monuments et des Sites. Les interventions proposées contribueront à la bonne conservation et à la mise en valeur des façades de l'Hôtel communal. La Commission émet donc un avis globalement favorable sur la demande, moyennant les réserves et les remarques reprises ci-dessous.***

***Certains documents graphiques n'ont toutefois pas encore été adaptés dans le cadre du complément d'information. Les dessins et les plans d'exécution devront donc être précisés en fonction des nouvelles options et devront être soumis à l'accord préalable de la DMS.***

### 1/ Remarques générales sur les performances énergétiques du bâtiment

Les décisions d'améliorer la performance des menuiseries extérieures et d'isoler les façades sur cour se fondent sur des calculs effectués par le bureau d'architecture en 2013. Ceux-ci comparent les déperditions énergétiques via l'enveloppe extérieure actuelle à celles attendues suite aux travaux de rénovation envisagés par la Commune, et ce selon trois scénarios : a) augmentation des performances des châssis et des façades sur cour, b) idem avec isolation des toitures, c) idem avec isolation intérieure des façades à rue et des toitures.

Après information auprès de l'architecte, la CRMS comprend que l'isolation des toitures est prévue dans la seconde phase des travaux portant sur la rénovation des espaces intérieurs.

Etant donné que les toitures constituent la zone de déperdition la plus importante du bâti traditionnel et en raison de l'étendue des toitures de l'Hôtel communal, la Commission conseille de procéder au plus vite à leur isolation. Sans quoi les mesures PEB proposées par le présent projet, et en particulier l'isolation des façades sur cour, auraient peu de sens.

Elle prend bonne note du fait que l'isolation par l'intérieur des façades a été abandonnée en raison de la présence des décors intérieurs de qualité (excepté pour ce qui concerne la façade de la rue de l'Alliance, 33). Quant à l'installation d'un système de ventilation double flux, également prévue en seconde phase et limitée à la zone de police selon l'architecte, on veillera à sa bonne intégration aux espaces sans porter atteinte aux décors intérieurs.

### 2/ Le traitement des façades à rue

- Etant donné que l'encrassement des façades est superficiel (dernier nettoyage effectué en 2011) l'on procèdera à leur nettoyage général à la vapeur saturée (voir l'article ajouté au cahier des charges 4721,1) L'hydrogommage proposé par la demande (CdC 4721 p. 64) ne serait ensuite éventuellement appliqué que là où le nettoyage à la vapeur ne donnerait pas de résultat satisfaisant. **Des essais de nettoyage devront être réalisés in situ en présence de la DMS, avant le début des travaux.**
- Une clause a été ajoutée au cahier des charges pour privilégier la restauration des pierres au mortier minéral (article 2411). Les ferronneries seront restaurées in situ (article 2774). Les fleurs de Lys disparues sur le dôme seront reconstituées à l'identique sur base des éléments encore en place (voir le nouvel article 2775.1). La Commission prend bonne note de ces nouvelles options qui vont dans le sens d'une restauration plus douce et plus respectueuse des éléments existants.

### 3/ La restauration des menuiseries des façades sur rue

- Selon la note explicative, les châssis de fenêtre seraient ponctuellement restaurés moyennant le remplacement du mastic et des pièces de bois trop altérées, ainsi que le redressement des cadres et le remplacement des quincailleries anciennes. De nouveaux joints devraient améliorer l'étanchéité à l'air.
- Les différentes catégories d'interventions sont localisées sur les élévations des façades. Le dossier a également été complété par un bordereau des menuiseries. Tous les châssis font l'objet d'une fiche descriptive qui renseigne leur état de conservation ainsi que le type d'intervention. Il s'agit d'un travail très conséquent qui contribuera certainement au bon déroulement du chantier. **Cependant, le degré d'intervention sur les différents types de châssis reste à préciser en collaboration avec la DMS.**

### 4/ Les vitrages

- Les vitrages des façades à rue seront remplacés par un vitrage simple feuilleté isolant, excepté les vitrages anciens du salon du Bourgmestre (châssis courbes), du hall et de la salle du Conseil qui seront conservés. Cette option est approuvée car elle permet en principe de conserver les châssis existants sans trop intervenir sur l'épaisseur des battées. Toutefois, **la faisabilité technique de cette solution devra encore être attestée par les dessins d'exécution, à soumettre à l'accord préalable de la DMS. De manière générale, on veillera à ce que le degré de déperdition des façades reste inférieur à celui des vitrages.**
- Pour pallier les risques de vandalisme dans la zone de police, certains vitrages extérieurs seraient feuilletés. Cette feuille serait appliquée à l'extérieur de la feuillure. De la même manière, les vitrages sur lesquels figurent des armoiries seraient récupérés et collés sur le nouveau double vitrage. Des détails complémentaires devront être fournis sur ces types d'interventions. Est-il vraiment indispensable de prévoir du verre de sécurité dans les baies déjà munies de barreaux de protection ?

#### 5/ Façades sur cour

- L'ampleur des interventions a été revue à la baisse mais le principe d'isoler les façades par l'extérieur est maintenu en raison de son effet positif sur le confort des occupants des bureaux. L'isolant (panneaux en fibre de bois) aurait une épaisseur de 5 cm et de 1 cm seulement dans les ébrasements, au lieu des 6 cm préconisés par la demande initiale. Les seuils existants seront recouverts d'éléments en métal. Les documents graphiques ont été adaptés en ce sens.
- Le cahier des charges a été adapté concernant l'épaisseur de l'isolant sur les murs (50 mm) mais, pour les ébrasements, il mentionne un isolant de 20 mm d'épaisseur, ce qui est en contradiction avec la note explicative du 26/02/2015. Il s'agit probablement d'une faute matérielle qui reste à corriger.

#### 6/ La façade de la rue de l'Alliance, n° 33

La façade en béton et verre donnant sur la rue de l'Alliance a été réalisée vers 1969 par l'architecte Vandenhoutte, tout comme l'extension qui fait l'angle avec la rue De Bériot. Bien qu'ils soient contemporains, ces bâtiments appartiennent à deux typologies différentes (extension « à la Govaerts » et immeuble avec façade en verre / béton). Il s'agit d'une particularité de l'hôtel communal qui est intéressante sur le plan architectural. Ces deux façades sont protégées au même titre que celles donnant sur l'avenue de l'Astronomie et sur la rue de Bériot.

Le principe d'intervention envisagé dans le dossier de base a été entièrement revu. Les maublans en béton seront conservés et recouverts à l'intérieur par un habillage isolant. Les châssis seront remplacés par de nouveaux châssis en aluminium à coupure thermique dont la vue de jour sera identique aux châssis existants. Les divisions restent inchangées.

La CRMS souscrit à cette nouvelle proposition qui permet de conserver les caractéristiques constructives et esthétiques de la façade en question. **Toutefois, des précisions devront encore être fournies sur la nature exacte et sur l'aspect des nouveaux châssis ainsi que sur le traitement de la façade.**

Telle que proposée, l'isolation par l'intérieure présente un risque pour le maintien de la façade en béton dans le temps en raison des ponts thermiques qui seront exacerbés aux raccords des planchers avec les éléments de façade. Cette partie du projet devra donc faire l'objet d'une étude plus poussée qui devrait être fondée sur un audit énergétique. Ceci permettrait de trouver un juste équilibre entre la bonne conservation de la façade et l'augmentation du confort des occupants en pointant les 'faiblesses' du

bâtiment 1960 sur le plan énergétique et en précisant le coefficient d'isolation des façades et des nouvelles menuiseries le plus adéquat. Dans ce cadre, l'on pourrait examiner la possibilité de poser un isolant mince à l'intérieur de la façade (type Unilith) afin de ne pas renforcer les ponts thermiques.

Cette partie du projet n'étant pas aboutie, la CRMS propose aux auteurs de projet d'en poursuivre l'étude et de soumettre une proposition plus cohérente à la DMS. La description des travaux ainsi que les dessins de détails devront être adaptés en fonction des options retenues, avant d'autoriser ce volet des travaux.

***Sur cette même façade, la porte vitrée semi-enterrée sera remplacé par une nouvelle porte à vitrage « blindé ». Les dessins ainsi que les fiches techniques de la nouvelle porte devront également être soumis à l'accord préalable de la DMS.***

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. à : BDU-DMS : G. Conde-Reis  
BDU-DU : Fr. Rémy