

M.R.B.C. – A.A.T.L. – D.M.S.
Monsieur Philippe PIEREUSE
Fonctionnaire délégué
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 04/PFU/482869
DMS Eds/2043-0458/15/2013-060-PR
N/réf. : AVL/ah/BXL-2.1439/s.537
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue H. Maus, 33-47 / rue des Pierres, 18-38. Projet mixte de logements, de commerces et d'horéca. Demande de permis modificatif portant sur le placement de double vitrage dans les châssis existants. **Avis conforme.**
Dossier traité par F. Rémy, DU, et par E. de Sart, DMS.

En réponse à votre courrier du 24 avril 2013 sous référence, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en séance du 15 mai, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne le choix du vitrage des châssis de fenêtres des façades classées de la rue Maus. La CRMS émet un **avis conforme favorable** sur l'option d'intégrer du double vitrage dans les menuiseries existantes, **sous réserve** d'utiliser un verre moins épais que celui proposé. Pour garantir la bonne conservation du bâti ancien et des éléments classés en particulier, il convient de :

- choisir le type de vitrage en fonction d'une intervention minimale sur l'ensemble des châssis, y compris sur la face intérieure (éviter les parclozes trop robustes),
- renseigner le poids du nouveau vitrage de manière à en évaluer l'impact matériel sur les menuiseries conservées,
- veiller à ce que la valeur U des parois extérieures reste inférieure à celle des nouvelles vitres, par précaution et pour assurer l'hygiène du bâti.

Les présentes réserves sont formulées selon les dispositions de l'article 11§3 du Cobat – en vigueur depuis le 1^{er} mai 2013.

La présente demande cadre dans la réalisation du projet de logements, de commerces et d'horéca dans les immeubles situés rue H. Maus, 33 à 47, dont les façades et toitures sont classées, ainsi qu'aux n^{os} 18-20, 30 et 34-38 de la rue des Pierres. La demande concerne le choix du vitrage des châssis de fenêtre des façades de la rue Maus.

Les biens en question ont déjà fait l'objet de trois permis d'urbanisme unique portant sur des travaux comparables et relatifs aux mêmes bâtiments. Dans les deux premières demandes, les châssis de fenêtre des façades classées étaient conservés et restaurés. Lors de la dernière demande, l'affectation en hôtel était abandonnée au profit de l'aménagement de logements, y compris dans les immeuble de la rue Maus. Dans ce cadre, on prévoyait de conserver les châssis et de les équiper de vitrage acoustique feuilleté. Le chantier étant actuellement en cours, les menuiseries sont déposées et stockées.

Selon le demandeur, le vitrage feuilleté ne s'avère pas satisfaisant du point de vue acoustique et thermique, au vu de la localisation des immeubles en centre ville. Il ne permettrait pas d'atteindre les exigences d'isolation acoustique et le niveau de confort normal pour les futurs acquéreurs. Par conséquent, une demande de permis modificatif est introduite portant sur le placement de double vitrage dans les châssis existants ainsi que sur l'isolation thermique des panneaux d'allèges des portes fenêtres du 1^{er} étage. Les menuiseries seraient équipées d'un vitrage « double feuilleté » de 2,6 mm d'épaisseur (4.4.2/12/4).

Etant donné les caractéristiques des châssis concernés, la CRMS ne s'oppose pas au principe d'intégrer du double vitrage dans les menuiseries existantes mais elle demande d'utiliser un verre moins épais car le type de double vitrage préconisé par la demande serait préjudiciable à la bonne conservation du bâti ancien et, en particulier, des éléments classés. ***Par conséquent, la Commission propose d'opter soit pour du double vitrage 'traditionnel' à meilleure performance thermique, soit de maintenir un vitrage feuilleté plus performant sur le plan acoustique.***

Telle que formulée, la demande soulève les remarques et les questions suivantes.

- Au vu de l'épaisseur du nouveau vitrage, celui-ci serait fixé au moyen d'une parclose intérieure aux dimensions (trop) importantes. Les éléments surajoutés seraient visuellement très présents, ce qui n'est pas souhaitable sur le plan esthétique. ***Le type de vitrage devra être déterminé en fonction d'une intervention minimale sur l'ensemble des châssis, y compris sur la face intérieure.***
- Dans ce cadre, l'intervention envisagée soulève également des questions concernant le poids du nouveau verre et quant à son impact sur la « rigidité » des châssis. Le type de verre envisagé pourrait nécessiter l'ajout d'une 4^e charnière, notamment aux portes fenêtres. ***Le poids du vitrage devra être renseigné de manière à pouvoir évaluer précisément l'impact matériel du nouveau vitrage sur les menuiseries conservées.***
- Le demandeur joint au dossier une analyse d'isolation thermique du châssis existant et projeté. En situation projetée, la valeur U du mur extérieur serait de 1,74W/m²K, celle du châssis en chêne serait de 2,7 W/m²K tandis que la valeur du double vitrage serait de 1,6 W/m²K. Les parois extérieures étant moins isolantes que les vitres, cette situation est à éviter car elle serait préjudiciable à l'hygiène du bâti. ***Par mesure de précaution, la valeur U des parois extérieures devra rester inférieure à celles des nouvelles vitres.*** Dans son avis de juin 2012, la CRMS avait déjà attiré l'attention du demandeur sur ce point.

Enfin, force est de constater que les normes d'isolation acoustique invoquées par le demandeur (norme NBN S.01.400-1) concernent les constructions neuves. La note du bureau d'étude jointe au dossier pour motiver la demande, reste sourde à la situation spécifique du bâti ancien, voire classé. La CRMS rappelle que les nuisances sonores auraient été atténuées par un dispositif en plan mieux adapté au contexte urbain. Ainsi, dans son avis du 27/06/2012, elle avait insisté pour abandonner les logements une face au profit d'entités traversantes, conformément au dispositif en plan qui existait. Il s'agit maintenant de veiller à obtenir une isolation acoustique correcte tout en permettant la bonne conservation des châssis existants.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. à : AATL-DMS : E. de Sart, et par mail : M. Vanhaelen, L. Leirens, N. De Saeger
AATL-DU : F. Rémy, et par mail F. Timmermans