



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 : 2322-0015/18/2016-132PU (corr. : S. Duquesne)
Réf. DU : 07/PFU/1721078 (corr. :)
Réf. CRMS : AA/FRT20019_644_Combles_HotelCommunalForest
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 14 -10- 2019

Objet : FOREST. Rue du Curé 2

Demande de permis unique portant sur l'Aménagement en bureaux des combles (actuellement inoccupés) de l'Hôtel Communal de Forest ▪ **Avis conforme de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 27/09/2019 reçu le 1/10/2019, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 2/10/2019.

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 octobre 1992 classe comme monument la totalité de l'hôtel communal de Forest sis rue du Curé n° 2 à Forest

Historique du bien

L'hôtel communal de Forest est dû à l'architecte Jean-Baptiste Dewin, auteur entre autres de plusieurs hôpitaux (Saint-Pierre, le Longchamps, la Croix-Rouge, etc.). La pose de la première pierre eut lieu le 19 mai 1935 et le bâtiment fut inauguré le 9 juillet 1938. Sa construction, face à l'abbaye, se fit sous la pression des commerçants du centre, alors que les édiles, eux, préféraient le quartier du parc Duden. Un plan en double T, une façade de plus de 50 m de largeur, un beffroi de près de 50 m de haut, une imposante entrée protégée par un auvent, tout est monumental dans ce bâtiment, et de grande qualité aussi, tant dans l'architecture que dans les choix des matériaux, classiques ou modernes (béton, brique jaune, pierre bleue, marbre, bois exotique, métal, etc.). Adouci par une sculpture de qualité où sont évoqués aussi bien les vertus familiales que l'artisanat forestois, l'hôtel communal se caractérise par sa clarté, la netteté de ses espaces et de sa sobriété, sans pour autant tomber dans l'austérité. Il faut citer les noms de Victor Rousseau, auteur d'une large partie de la sculpture, et de Florent Colpaert, auteur des vitraux dont celui qui raconte la fable de Blandine.

Historique du dossier

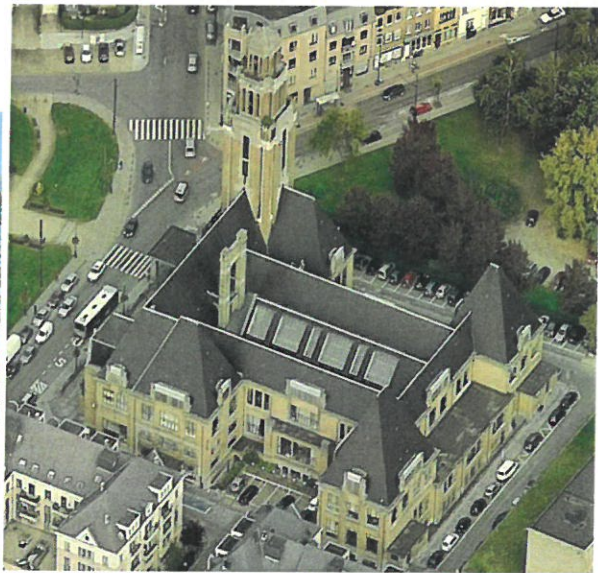
- 28/11/2009 : Permis unique pour la restauration et la rénovation de l'hôtel communal, travaux actuellement en cours d'exécution ;
- 09/02/2016 : Permis unique pour l'aménagement des accès PMR, travaux actuellement en cours d'exécution ;
- 16/06/2017 : Demande de principe pour l'aménagement des combles de l'hôtel communal ;
- 27/09/2017 : Avis de principe de la CRMS.

Les travaux relatifs à la restauration de l'enveloppe extérieure ont été exécutés entre 2013 et 2016. Les travaux concernant les espaces intérieurs sont actuellement en cours (2017-2020). Concernant

1/7

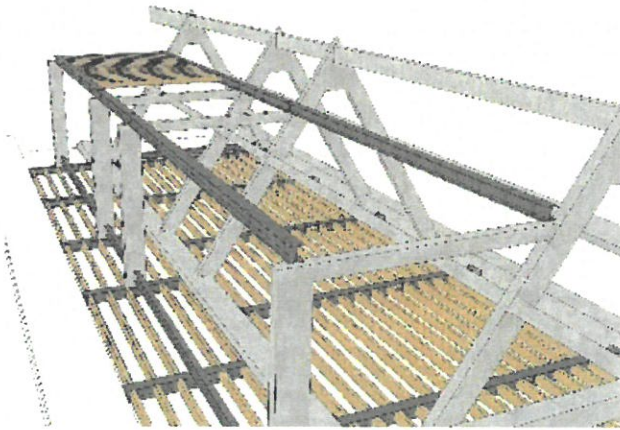
l'aménagement des combles, dossier à l'instruction, dans son avis de principe, la CRMS s'était positionnée sur 3 points spécifiques à savoir la proposition d'aménagement des combles, la prolongation de l'escalier existant dans l'aile arrière et la démolition et reconstruction de la verrière centrale (au-dessus du contre-lanterneau) par une nouvelle verrière plus basse

La CRMS avait souscrit aux deux premières interventions, à savoir l'aménagement des combles et la prolongation de l'escalier existant dans l'aile arrière, dans la continuité stylistique de l'escalier existant. L'optimisation des surfaces disponibles en bureaux, à destination des agents communaux, était en effet encouragée par la CRMS car elle permet d'assurer la pérennité de l'affectation du bâtiment de J-B Dewin conçu pour accueillir une maison communale. De facture remarquable (magnifiques charpentes en béton apparent), l'utilisation et la valorisation des combles s'inscrit parfaitement dans la continuité de la campagne de travaux, dont certains actuellement en cours, lesquels allient valorisation du patrimoine et adaptation de la maison communale aux usages du temps. La CRMS appréciait également le choix de ne pas intervenir sur les faces extérieures des toitures, dont le caractère fermé et sombre (couleur des ardoises) participe à la stylistique de l'ensemble Art Déco et à son effet dans le paysage urbain. Par contre, la CRMS ne souscrivait pas à la troisième intervention à savoir la démolition de la remarquable structure en béton de la toiture/verrière centrale existante. Le maintien de cette structure a été étudié par le bureau d'études, mais avait été écarté au motif d'inconvénients que cette option supposerait ; inconvénients auxquels la CRMS avait répondu point par point pour en motiver le maintien. La CRMS encourageait donc la poursuite du projet d'occupation des combles, mais demandait d'intégrer à la réflexion le maintien des structures en béton, et de procéder aux sondages et études nécessaires à l'élaboration de solutions techniques, respectueuses du patrimoine. Elle demandait aussi d'affiner techniquement et finement les conséquences d'occupation des combles sur le comportement des structures en béton conservées à l'intérieur : quid de l'isolation et des ponts thermiques, quid de la surchauffe, quid des normes SIAMU, quid des parachèvements, ... ?



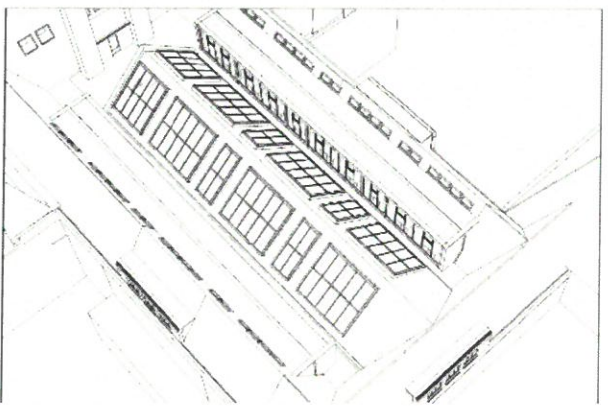
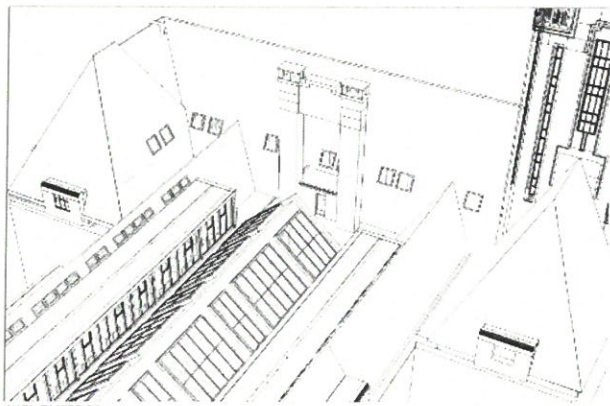
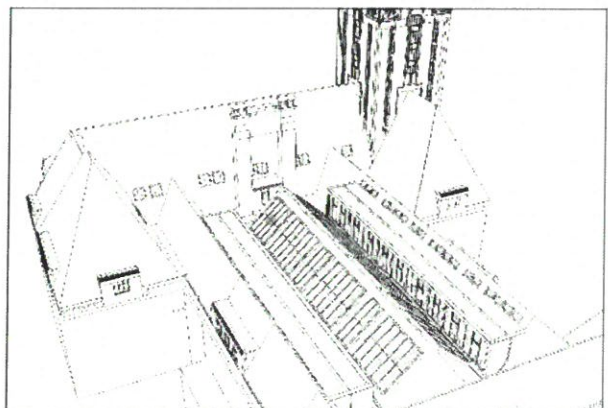
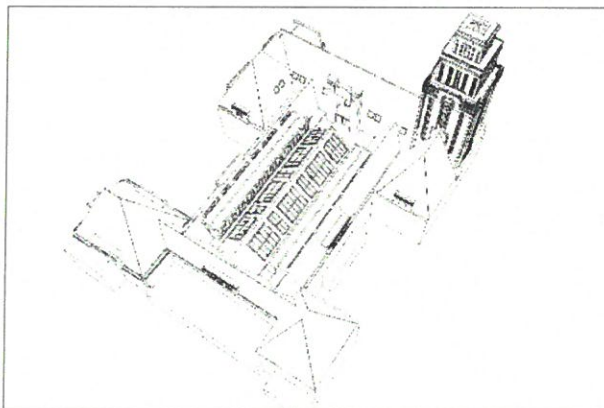
Analyse de la demande

La demande de permis unique vise l'aménagement des combles en bureaux avec transformation des toitures non visibles à partir de la voie publique (nouvelles fenêtres et verrières). La proposition d'aménagement prévoit l'affectation – symétrique - des ailes latérales en bureaux paysagers, via l'adaptation et l'extension de celles-ci par des volumes sous toit plat.

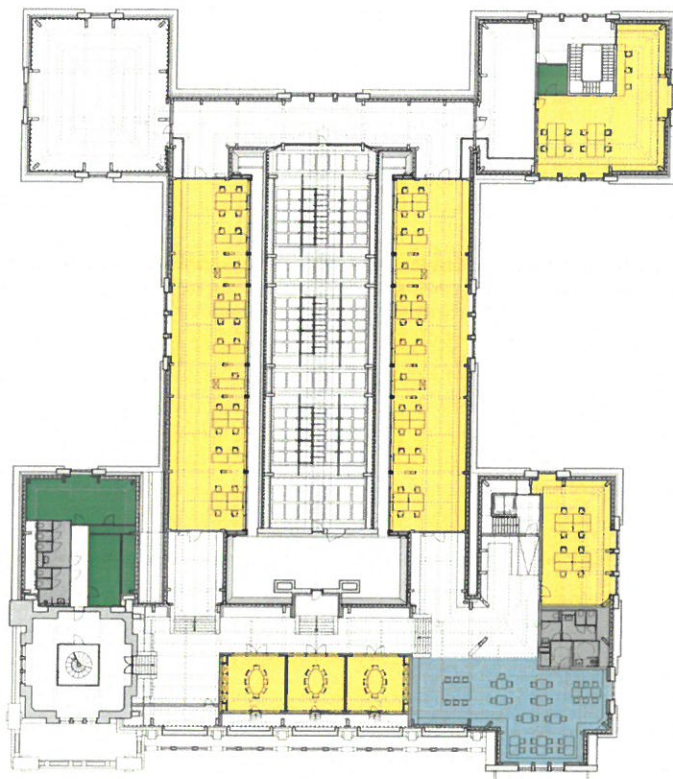


Ces extensions seraient réalisées à l'aide de structures de béton précontraint s'étendant sur les toitures plates existantes et venant se connecter aux faîtières des ailes latérales. Les nouveaux châssis extérieurs sont en acier thermolaqué à coupure thermique. Les structures portantes au niveau du sol sont composées de HEB 180 et les nouveaux portiques à créer (en béton) s'inscrivent dans le rythme des arbalétriers/fermes en béton existants. Les portiques ont des sections comparables à celles des fermes pour conserver une unité visuelle.

La verrière et la structure en béton centrale – situées au-dessus de la salle des guichets - sont quant à elles préservées, suite à l'avis de principe de la CRMS émis le 27/09/2017, imposant le maintien de la structure portante en béton de la verrière.



AXONOMETRIES



Dans l'aile avant, sont prévus un bureau, des salles de réunion, un espace cafétéria, un espace technique, et deux zones de sanitaires. Dans l'aile arrière, il s'agit d'espace de bureaux, un groupe de ventilation, un espace dédié à l'entreposage/l'exposition de mobilier classé et de toutes sortes de documents d'archives ou d'éléments ayant contribué au prestige de l'Hôtel communal et à sa restauration.

Plusieurs prises de lumière sont aussi prévues au droit de la faîtière pour offrir de la lumière naturelle au droit de l'espace de circulation, qui se distingue des bureaux des ailes latérales par un mobilier spécifique. Un compartimentage est créé entre les ailes latérales et les ailes arrière et avant. Des percements seront prévus au droit de plusieurs versants de toiture non visibles depuis les abords. Il s'agit de fenêtres de toiture de type traditionnel munies de double vitrage performant, automatisées et pourvues de stores extérieurs en cas de fort ensoleillement.

Les combles sont déjà actuellement accessibles via la cage d'escalier principale (aile avant) - composée d'une structure en béton recouverte de granito de teinte dominante ocre - et l'ascenseur situés au droit de l'entrée publique rue du Curé. (nb : Cet escalier est actuellement remanié entre les niveaux -01 et +1/2 pour permettre la distribution PMR de certains niveaux spécifiques). Une autre circulation verticale est toutefois requise conformément aux exigences en matière de sécurité-incendie. Le projet prévoit la prolongation de la cage d'escalier situé dans l'aile arrière à l'angle rue de l'Ancienne Cure et rue du Curé. Celle-ci présente l'avantage d'être complètement cloisonnée (d'où un impact moindre spatialement et point de vue sécurité) et de pouvoir être prolongée dans la continuité de l'architecture de Dewin. Les deux cages d'escalier permettant d'y accéder devront être compartimentées de manière indépendante.

Les ouvrages en béton présents dans les combles sont de deux types : d'une part, les planchers/dalles et d'autre part, les charpentes. L'affectation des combles en bureaux nécessite d'atteindre une charge d'exploitation de 300 kg/m². Pour la reprise des charges, il est prévu, après égalisation du sol actuel - non plane - par une couche de béton léger de 6cm (qui sert aussi de protection à l'ensemble des câblages et tuyauteries), la mise en œuvre de poutrelles HEB rigidifiées par un gîtage placé perpendiculairement et surmontées de panneaux OSB permettant la mise en œuvre d'un parquet ou de carrelage (avec chape sèche). Au droit des baies, vu la rehausse des planchers, il est prévu d'intégrer une lisse au niveau des ébrasements intérieurs pour répondre aux hauteurs d'allèges réglementaires.

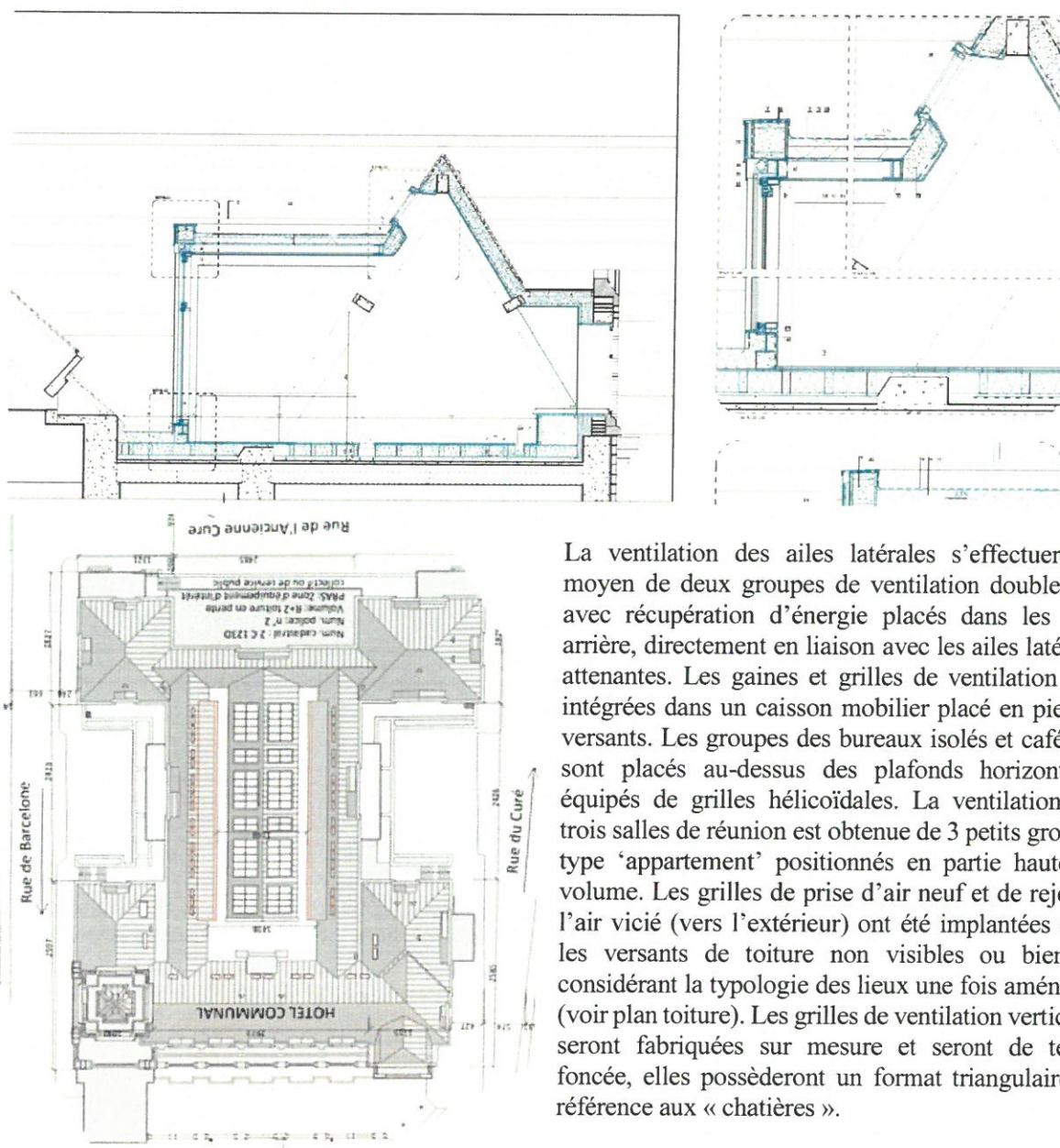
Concernant les charpentes en béton, dont certaines pièces sont partiellement visibles, une restauration a été effectuée durant la 1^{ère} phase de travaux. Les réparations ont été réalisées avec un produit de restauration des bétons de teinte différente de celle des bétons conservés (gris foncé). Ces réparations doivent être contrôlées et les éventuels compléments sont à exécuter. Afin d'homogénéiser les teintes tout en préservant le caractère massif et texturé des charpentes, le projet vise l'application d'un micro-mortier (teinte claire) permettant de préserver l'empreinte des voliges et de contribuer à l'effet texturé.

Au niveau des parachèvements, il est prévu des cloisons opaques (du type plaques de plâtre sur ossature métallique) à certains endroits et des cloisons vitrées au niveau du bureau isolé, des salles de réunion ou des extensions des ailes latérales. Au droit des sols, les espaces de circulation seront carrelés avec des grès cérame verts format carré 15x15 (aux étages inférieurs, ils sont vert mais de format hexagonal) et les espaces

de bureaux seront revêtus de parquet en bois Iroko semi-massif (aux étages inférieurs, Dewin utilisait du chêne pour les planchers et de l'iroko pour les menuiseries). Les matériaux s'inspirent donc de la gamme et de la palette chromatique des matériaux existants aux étages inférieurs mais, seront légèrement différents.

Les menuiseries intérieures consistent en des portes vitrées en bois (s'inspirant des modèles existants aux étages inférieurs mais en les simplifiant). Les portes vitrées métalliques, prévues en remplacement des deux portes en bois pleines sans intérêt patrimonial donnant accès à l'extérieur, s'inspirent de la composition des portes du balcon supérieur de la tour. Les châssis d'origine en acier, restaurés et équipés de simple vitrage feuilleté, présents dans les lucarnes seront maintenus. Tous les profilés métalliques reçoivent le même traitement gris anthracite pailleté légèrement texturé (finition des châssis restaurés précédemment)

Pour l'amélioration des performances énergétiques des toitures d'une part, il s'agit d'intégrer un freine-vapeur et une isolation type ouate de cellulose. Il est prévu des réparations ponctuelles au droit des lacunes constatées au droit de la sous-toiture existante - étanche non respirante - avec un matériau comparable et la pose d'un freine-vapeur étanche à l'air mais respirant à la vapeur. Le complexe isolant prendra place entre les chevrons (maintien par compression) et sous ceux-ci (par des fixations adéquates) pour atteindre une épaisseur totale de l'ordre de 20 cm. Sous ce complexe, une finition sera prévue avec des plaques de plâtre.



La ventilation des ailes latérales s'effectuera au moyen de deux groupes de ventilation double flux avec récupération d'énergie placés dans les ailes arrière, directement en liaison avec les ailes latérales attenantes. Les gaines et grilles de ventilation sont intégrées dans un caisson mobilier placé en pied de versants. Les groupes des bureaux isolés et cafétéria sont placés au-dessus des plafonds horizontaux, équipés de grilles hélicoïdales. La ventilation des trois salles de réunion est obtenue de 3 petits groupes type 'appartement' positionnés en partie haute du volume. Les grilles de prise d'air neuf et de rejet de l'air vicié (vers l'extérieur) ont été implantées dans les versants de toiture non visibles ou bien en considérant la typologie des lieux une fois aménagés (voir plan toiture). Les grilles de ventilation verticales seront fabriquées sur mesure et seront de teinte foncée, elles posséderont un format triangulaire en référence aux « chatières ».

De manière générale, le chauffage (via ventilo convecteurs) et le refroidissement des combles seront assurés d'une part, par les chaudières au gaz installées au -01 et d'autre part, par un groupe de refroidissement dans l'aile située à l'arrière de la tour. Ce groupe nécessite une prise d'air de l'ordre de 4,30 m² et un rejet d'air de 2,20 m². Les grilles, saillantes par rapport au niveau des plans de toiture, seraient de format rectangulaire avec habillage en cuivre (typologie proche de celle des lucarnes), et implantées sur le versant de toiture surplombant le grand chéneau, sous le niveau des faîtières des ailes latérales. Elles ne seraient visibles ni depuis les abords ni depuis les extensions des ailes latérales.

En matière d'isolation acoustique, les revêtements de sol sont caractérisés par la mise en œuvre de bandes résilientes et membranes d'isolation. Entre les poutrelles métalliques, une isolation d'ouate de cellulose est insufflée. Les différentes cloisons possèdent des propriétés acoustiques et les menuiseries intérieures en bois sont équipées de verre feuilleté. Les versants de toiture ainsi que les plafonds de toiture sont isolés d'ouate de cellulose et revêtus de plaques de plâtre.

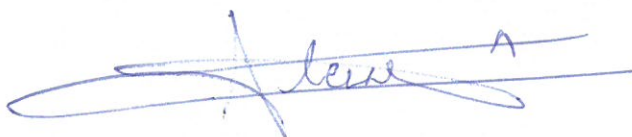
Avis

Le dossier d'aménagement en bureaux des combles inoccupés du remarquable hôtel communal de Forest, œuvre de Jean-Baptiste Dewin, est complet et de grande qualité. L'aboutissement de ce projet est le résultat de plusieurs années d'études préalables et de travaux menés avec méthode et dans l'intérêt jumelé du patrimoine et du bon fonctionnement de l'hôtel communal. La CRMS soutient la volonté de la commune de grouper un maximum de ses services au sein d'un même bâtiment, conçu à cet effet. Ce choix est garant de la pérennité du bâtiment et de son affectation. Les propositions d'aménagements et extensions proposées combinent avec justesse les contraintes programmatiques et le respect de l'architecture de Dewin, y compris le respect de la typologie des toitures de l'hôtel communal depuis l'espace public. Les travaux s'organisent en outre dans un souci de valorisation de la remarquable et unique charpente de béton qui caractérise les combles du bâtiment. La CRMS formule dès lors un avis favorable sous les conditions suivantes :

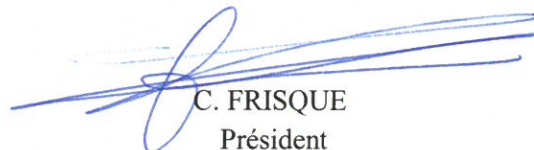
- 1) l'aspect actuel des charpentes en béton est modifié de manière trop importante dans le projet par un micro-mortier de couleur claire. La CRMS comprend la démarche mais estime que cette finition altèrera la perception des charpentes en béton coulé, avec leur surface brute et les traces de coffrage perdu et donnera un rendu trop « neuf » aux espaces, sans distinction entre l'ancien et le nouveau béton. Elle demande de soumettre à la DPC une formule qui n'altère pas la matérialité des bétons de Dewin (quitte à revoir les réparations précédentes pour en atténuer l'« effet léopard ») et garantisse un traitement différencié entre les bétons anciens et neufs ;
- 2) supprimer, partout où c'est encore possible, la présence des faux-plafonds pour permettre de dégager au maximum la vue vers la remarquable charpente de Dewin. Soumettre, le cas échéant, la solution alternative à l'approbation de la DPC - ;
- 3) garantir à la DPC que le nombre d'évacuations d'eau de pluie au niveau de la toiture plate centrale et des nouvelles toitures plates est suffisant, tenant compte du risque que certains écoulements soient ponctuellement bouchés. Le cas échéant, en augmenter le nombre en concertation avec la DPC. Il s'agit d'éviter tout risque d'infiltrations au niveau des verrières ;
- 4) certaines pièces du mobilier classé seront mises en place dans les espaces des combles et seront de ce fait revalorisées. La CRMS apprécie cette démarche mais insiste pour le mobilier classé puisse être restauré, et prioritairement réutilisé et revalorisé dans l'hôtel Communal de Forest, à son emplacement initial. La CRMS rappelle en effet qu'il s'agit d'une œuvre totale à laquelle appartient le mobilier de Dewin ;
- 5) garantir la protection des parties récemment restaurées afin de ne pas les abîmer en cours de chantier des travaux dans les combles ;

- 6) la CRMS craint que la problématique de l'isolation acoustique n'ait pas été suffisamment prise en compte dans le dossier. Pour écarter tout inconfort acoustique éventuel, elle recommande/suggère de (ré)évaluer cet aspect du dossier et son incidence éventuelle sur le bâti afin de ne pas devoir intervenir structurellement après travaux, avec un impact potentiellement plus important sur le patrimoine ;
- 7) la CRMS remarque que l'ensemble des combles n'est vraisemblablement pas accessible par les PMR vu la présence des 3 escaliers dans les espaces de circulation et suggère, comme pour l'acoustique, d'étudier cette problématique dès à présent dans un souci de gestion cohérente ;
- 8) la CRMS demande de soumettre tous les détails d'isolation à la DPC et de les mettre en œuvre dans le souci constant de la mise en valeur de la remarquable charpente en béton. Vu l'importance de l'intervention, peut-être est-il utile de prévoir un mock-up in situ, à l'approbation de la DPC, sur un tronçon significatif ? ;
- 9) compléter certaines études/analyses -actuellement incomplètes dans le dossier- et les soumettre à la DPC pour approbation et évaluation des incidences sur le dossier :
 - « *Les caractéristiques géométriques des dalles en béton ont pu être identifiées mais les caractéristiques du béton et des armatures ne sont pas connues de manière exhaustive* » (p14/24 de la note) ;
 - « *Le sens de portée a été examinée mais n'ont pas tous pu être confirmés. De plus, les portées sont plus grandes et nécessitent dès lors la mise en œuvre d'une structure secondaire prenant appui sur les murs et fermes existants sans report de charge sur les dalles de béton* » (p14/24 de la note) ;

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : S. Duquesne