

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Monsieur Thibaut Jossart

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 17/03/2025

N/Réf. : SJN20141_739_PU

Gest. : AA/CB

NOVA : 14/PFD/1967323

**Corr DU: Clara BADELLA
Fatou EKILA**

SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. Rue des Deux Eglises 131 - 133

Place Saint-Josse 11, 12 et 13 Rue de la Pacification 1 - 3

(= en zone de protection de l'Eglise paroissiale Saint-Josse)

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME : Isoler les façades et pignons, remplacer les châssis

Demande de BUP – DU du : 25/02/2025

Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 25/02/2025, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 12/03/2025, concernant la demande sous rubrique.

Contexte patrimonial



extrait Brugis

Il s'agit d'un immeuble de rapport inauguré en 1958 (arch. Jules WEILL et Albert MORTEHAN) qui aurait dû abriter le Théâtre National. Il s'implante dans la zone de protection de l'Eglise paroissiale Saint-Josse sise 99 chaussée de Louvain à Saint-Josse.

Objet de la demande :

La demande porte sur l'isolation de l'ensemble des façades et pignons par l'extérieur, ainsi que sur le remplacement des châssis PVC existants par des châssis en aluminium thermolaqué blanc à double vitrage. Les seuils de fenêtre en pierre seront également remplacés par des seuils similaires, posés sur des cornières métalliques. Les travaux incluent également une intervention sur les lisses et les garde-corps, y compris sur les angles arrondis.

Pour les étages en pierre naturelle (du 2e au 8e), une isolation en EPS sera appliquée (directement sur le parement existant ?) suivie d'un crépi sur isolant dont la finition imitera l'aspect de la pierre naturelle grâce au procédé StoSignature, une technique d'impression sur enduit qui reproduit les reliefs, les teintes et les textures de parement.

Le 1er étage de la plinthe/soubassement qui s'élève sur deux niveaux, actuellement en marbre noir, sera isolé par l'extérieur et recouvert de nouvelles pierres noires. En revanche, le rez-de-chaussée ne serait pas isolé par l'extérieur et serait soit maintenu en l'état, soit remplacé à l'identique.

Les pignons seront recouverts d'un crépi de teinte jaune clair appliqué sur l'isolant. Les façades arrière bénéficieront du même traitement, avec l'insertion de bandeaux légèrement contrastés pour recréer la variation de couleur. Enfin, les murs extérieurs des cages d'escaliers, des balcons et des cheminées ne seront pas isolés, laissant apparentes les briques jaunes et les parties cimentées d'origine.

Historique des demandes /

Avis

La CRMS émet un avis défavorable. Une approche et une méthodologie plus respectueuse de l'architecture existante dans son environnement, de sa matérialité et de ses détails est nécessaire pour garantir une rénovation soucieuse à la fois des enjeux environnementaux mais aussi de ceux patrimoniaux et urbains¹.



extrait Google Streetview

Cet immeuble, fortement ancré et très visible dans le paysage urbain, se distingue par une silhouette, une architecture et des matériaux caractéristiques des années 1950.

La CRMS accueille favorablement le principe de remplacer les châssis en PVC par des châssis en aluminium, qui renouent avec les caractéristiques de l'architecture d'origine. En revanche, concernant les propositions d'isolation par l'extérieur, le projet, très sommaire sur le plan des détails, impactera la matérialité et l'esthétique du bâtiment. Celui-ci se caractérise notamment par une façade monumentale en pierre naturelle claire, dotée de châssis proches de l'alignement, surmontée d'une corniche débordante à modillons et reposant sur un soubassement de double hauteur en pierre foncée.

Il est essentiel que le rez-de-chaussée et le premier étage soient traités de manière uniforme, sans distinction dans leur exécution (comme c'est pourtant proposé) et dans le respect de son parement. Une réflexion approfondie devrait être engagée pour une intégration plus sobre et discrète des enseignes. Il est recommandé de conserver une teinte noire pour les châssis (si nécessaire une application bicolore - intérieur en blanc- est possible). La valorisation de cette plinthe/soubassement sur deux niveaux percés d'une entrée monumentale est cruciale afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble.

¹ Voir aussi Patrimoine et urgence climatique, axe 3 page 10 du MÉMORANDUM 2024-2029 de la CRMS : https://crms.brussels/sites/default/files/2024-01/Memorandum_2024_FR.pdf



extrait Google Streetview

Pour les étages 2 à 8 en façade avant, la CRMS préconise aussi de conserver la façade en pierre naturelle, associée à une isolation intérieure. Cette façade joue un rôle majeur dans le paysage urbain et entretient un dialogue avec la façade en pierre de l'église classée située en face. Une alternative pourrait consister à déplacer la pierre naturelle vers l'extérieur, mais il est alors nécessaire de mettre au point les détails tels que les encadrements/ébrasements des fenêtres, la corniche, les retours de baies, les seuils, etc.



extraits dossier

En façade arrière, les modifications envisagées ont un impact moindre sur le paysage urbain et la zone de protection. Toutefois, la rénovation des façades pourrait être l'occasion d'améliorer l'habitabilité des logements en intégrant des balcons, conformément aux principes du « good living ». Par ailleurs, la mise au point des détails de raccord entre les parties isolées et non isolées est essentielle.



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

A. ALTENNE
Secrétaire

B. MORITZ
Vice-Président

c.c.: lleirens@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels