

PES.P.R.B. - B.D.U. - D.U.
Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 12/PFU/488477
N/réf. : AVL/ah/MSJ-2.13/s.548
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : MOLENBEEK-ST-JEAN. Chaussée de Gand, 340. Demande de permis unique portant sur la réaffectation en logements de l'ancienne chemiserie Coster et Clément. Avis conforme.

Dossier traité par Mme M. Kreutz, DMS, et par M. F. Stévenne, DU

En réponse à votre courrier du 6 janvier 2014 sous référence, réceptionné le 8 janvier, nous vous communiquons **l'avis conforme défavorable** émis par la CRMS en sa séance du 15 janvier 2014, concernant l'objet susmentionné.

L'arrêté du 7/12/2000 inscrit sur la liste de sauvegarde comme monument les façades et les toitures ainsi que de certaines parties intérieures de l'ancienne chemiserie Coster et Clément à Molenbeek Saint-Jean. La protection légale concerne les façades en ce compris les menuiseries d'origine, les toitures ainsi qu'à l'intérieur, « les cages des deux escaliers principaux » (il s'agit de la cage d'escalier centrale). L'ensemble est inscrit au PRAS en zone de mixité ainsi qu'en ZICHEE (partiellement).

La CRMS formule un avis conforme défavorable sur la demande en raison de la suroccupation des lieux qui ne permet pas une utilisation adéquate des espaces intérieurs et extérieurs de cet ancien ensemble industriel. Pour préserver les caractéristiques du site protégé, le programme devrait être revu à la baisse tout en développant une affectation mixte et / ou l'aménagement d'un nombre de logements plus restreint et organisé autrement. Cette réorientation du projet contribuera à la bonne conservation du bien en même temps qu'elle sera bénéfique sur le plan urbanistique et économique.

Concernant les éléments protégés, la CRMS préconise de :

- renoncer à la création de la cour anglaise et à la suppression des allèges des fenêtres du rez-de-chaussée,
- installer des verrières de type industriel et limiter les interventions en toiture au minimum,
- conserver la volumétrie de la cage d'escalier principale,
- mener une réflexion globale quant aux performances énergétiques de l'enveloppe extérieure permettant de garantir la pérennité des façades : la pose d'un isolant de type PUR à l'intérieur des façades est refusée ; par contre, l'utilisation d'un isolant respirant de fine épaisseur est recommandée.

En outre, il convient de :

- conserver la lisibilité des grands plateaux rythmés par les piliers en béton, en particulier au rez-de-chaussée ; à cette fin, l'organisation horizontale des espaces devrait être systématisée (des logements de type lofts semblent indiqués),
- maintenir les noyaux de circulation existants et limiter le plus possible la création de nouvelles circulations verticales,
- améliorer l'aménagement paysager de la cour et dégager autant que possible les espaces, notamment en intégrant les locaux de rangement à l'intérieur du bâtiment (ne pas construire « les caves » dans la cour) et en réduisant le nombre de parkings.

Historique du bien

Construite en 1904 dans un des nouveaux quartiers industriels de Molenbeek et réalisée sur le modèle anglais des usines de textile, la manufacture de chemises Coster et Clément constitue un témoin important du secteur de la confection, particulièrement florissant à Bruxelles au début du XXe siècle. Implantée depuis l'origine en intérieur d'îlot, l'usine est encore toujours entourée d'un ensemble de maisons modestes mais de très belle facture, notamment l'ensemble réalisé par les établissements Delhaize. Elle compte 5 niveaux dont le rez-de-chaussée semi-enterré et se compose de trois ailes disposées en U autour d'une cour intérieure. Les bâtiments sont conçus en ossature de béton, permettant la création de grands plateaux dégagés derrière des façades en briques.

Le bâtiment a subi plusieurs transformations au cours de son histoire. Après la seconde Guerre, l'usine est rachetée par la Société Générale de Banque qui y établit ses ateliers d'imprimerie et de reliure, ce qui entraîne la construction de la grande cheminée carrée. D'autres transformations, moins heureuses, ont eu lieu depuis. En 1975, une cage d'ascenseur est ajoutée sur la façade ouest donnant sur la cour. Vers 2000, les étages R+2 et R+3 font l'objet d'un réaménagement intérieur complet, au cours duquel les châssis sont remplacés (travaux menés en infraction - procédure de régularisation en 2001).

Le projet

Celui-ci vise l'aménagement de 70 logements répartis sur les 5 niveaux ainsi que, dans la cour intérieure, la réalisation d'un parking et d'un bâtiment comprenant des locaux de rangement individuels. L'ensemble reste accessible par la rue Delhaize et via la porte cochère de la maison située 340 chaussée de Gand. Les interventions suivantes sont prévues sur les éléments protégés :

- × la création d'accès directs depuis la cour aux logements du rez-de-chaussée et aux nouveaux noyaux de circulation et supprimant les allèges de fenêtres,
- × la création de « cour anglaises »,
- × la démolition de la cage d'ascenseur extérieure et de l'extension de la chaufferie ainsi que le ragréage des zones concernées,
- × l'installation de fenêtres de toiture et de lucarnes,
- × la remise en conformité des châssis,
- × l'isolation par l'intérieur des façades.

Les autres interventions envisagées sont :

- × la division de l'ensemble en 7 « blocs d'appartements », équipés chacun de cages d'escaliers et d'ascenseurs,
- × le percement des planchers pour les circulations verticales et les gaines techniques,
- × le surhaussement du niveau du sol du rez-de-chaussée semi-enterré de 38 cm et le rabaissement du niveau du sol extérieur le long des façades de 75 cm,
- × la démolition des cages d'escaliers situées aux extrémités des ailes latérales,
- × la construction d'un bâtiment bas dans la cour, contre le mur mitoyen ouest, abritant les locaux privatifs de stockage pour les logements,
- × l'aménagement d'environ 60 emplacements de parkings dans les zones de cour contre les mitoyens nord et ouest, sous des pergolas en bois recouvertes de plantes grimpantes,
- × la création d'un jardin dans la zone de plein-terre au centre de la cour (avec une voirie pompiers).

Des projets similaires à la demande actuelle ont été présentés à la CRMS (séance du 7/09/2011) ainsi qu'à la DMS et à la DU (réunion du 20/03/2013). Le présent avis reprend en grande partie les remarques qui ont été formulées à cette occasion sur le projet.

A. Remarques générales sur l'affectation

La CRMS émet de nettes réserves sur la densité du programme et sur la pertinence d'une réaffectation monofonctionnelle du site en logements. Le « lotissement » de cet ensemble conçu pour une occupation industrielle en un nombre élevé de logements entraînerait la disparition, à chaque niveau, des plateaux libres dégagés qui constituent une qualité intrinsèque de l'ancienne manufacture. Selon les plans, la structure portante serait systématiquement englobée dans les parois et complètement soustraite à la vue. Le nombre et l'organisation des logements impliquerait de très nombreuses interventions sur les planchers (suppression des 2 escaliers de secours, la réalisation de

6 nouveaux escaliers communs dont 4 avec ascenseurs, ainsi que d'une vingtaine d'escaliers privatifs et d'un même nombre de gaines de ventilation).

La CRMS ne peut souscrire à ce parti car il entraînerait une perte importante sur le plan patrimonial en même temps qu'il serait préjudiciable à l'intérêt urbanistique et économique du site. En effet, cet ensemble se distingue par la présence de grands plateaux libres et par un système constructif avec planchers à haute résistance. Il est en parfait état de conservation et pourrait donc être aisément occupé par des PME ou par des équipements d'intérêt collectif. En effet, au vu de la raréfaction des terrains économiques disponibles en Région bruxelloise, il est important de conserver autant que possible des superficies exploitables par des entreprises de petite et moyenne importance. La chemiserie Coster et Clément, qui compte parmi les derniers espaces industriels encore existants en périphérie du centre-ville, se prête parfaitement à ce type d'exploitation.

L'utilisation (partielle) de l'usine comme entreprise et / ou équipement serait également bénéfique sur le plan urbanistique car elle permettrait de réduire la pression sur l'îlot. En effet, toutes les questions soulevées par la cohabitation de 70 ménages sur le site et par rapport aux maisons voisines ne semblent pas encore être résolues.

Pour ces raisons, il convient de revoir le programme à la baisse et de prévoir une affectation mixte et / ou la création d'un nombre de logements plus restreint et organisés autrement dans l'objectif de :

- maintenir les noyaux de circulation existants et de limiter la création de nouvelles circulations au strict minimum,
- conserver la lisibilité des grands plateaux rythmés par la structure en béton ; à cette fin, l'organisation horizontale des espaces s'impose au lieu de systématiser l'aménagement de logements duplex (des logements de type lofts semble indiqués),
- éviter la création de la cour anglaise et la modification des baies du rez-de-chaussée,
- maîtriser les interventions sur les toitures classées,
- prévoir des locaux de rangement à l'intérieur des appartements de manière à davantage dégager l'intérieur d'îlot et d'y garantir une meilleure qualité de vie.

B. Les interventions sur les éléments protégés

1. Les façades du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée du bâtiment est actuellement situé 1 m plus bas que le sol extérieur. Il est prévu de surélever ce niveau de 35 cm et de descendre le sol extérieur de 75 cm afin de créer une sorte de « cour anglaise » sur la totalité du pourtour intérieur du bâtiment. Cette modification implique l'agrandissement de certaines baies du rez-de-chaussée, le remplacement des châssis d'origine et la suppression des allèges pour permettre l'accès de plein pied aux appartements du rez-de-chaussée ainsi qu'aux nouveaux noyaux de circulation verticale.

La CRMS ne peut souscrire à la suppression des allèges de fenêtre, ni à la réalisation d'une cour anglaise comme proposé. Elle demande d'adapter l'affectation du rez-de-chaussée de manière à conserver, autant que possible, la composition de la façade d'origine.

Dans ce cadre, il semble utile d'effectuer un sondage au pied des façades pour déterminer le niveau d'origine des espaces extérieurs. Au vu de la hauteur des allèges par rapport au niveau actuel de la cour, le niveau de celle-ci a peut-être été surhaussé au cours des temps. Ceci semble confirmé par une ancienne coupe du bâtiment, conservée dans les archives communales. Le retour à la situation d'origine est donc préconisé pour rendre aux façades leur cohérence architecturale.

2. L'isolation par l'intérieur des façades

Le projet prévoit l'isolation par l'intérieur des façades au moyen d'un isolant rigide appliqué sur un pare-vapeur (isolant de type PUR). **La CRMS se prononce défavorablement sur cette option.** Pour garantir la bonne conservation des façades protégées en maçonnerie de brique et pour ne pas mettre en péril les composantes extérieures des façades soumises aux intempéries, **elle préconise de recourir à un enduit isolant mince à l'intérieur des façades, éventuellement complété par un isolant respirant.** Ces enduits isolants minces augmentent considérablement le confort des logements sans provoquer les désordres qu'un isolant plus performant engendrerait inmanquablement dans une construction réalisée en briques et béton. Les isolants devront être

appliqués en épaisseur correcte de manière à ne pas créer de problèmes de raccord, notamment au niveau des baies (il ne s'agit donc pas d'appliquer 8 cm d'épaisseur comme évoqué par les auteurs de projet).

Si l'intervention va au-delà de l'application d'un enduit isolant mince et si des panneaux rigides sont prévus, même s'ils sont de type respirant (de type Multipor), l'intervention devra être fondée sur une étude du comportement des façades réalisée à partir de l'identification des matériaux en présence (prélèvements et examen en laboratoire). L'étude suppose également la prise en compte précise des murs extérieurs qui présentent des épaisseurs variables. L'étude intégrera ces différents paramètres pour déterminer de manière détaillée le coefficient de déperdition des façades existantes (la donnée des épaisseurs variables n'apparaît pas dans l'étude jointe à la demande).

La note technique sur l'isolation des parois qui est jointe à la demande devra donc être revue. Celle-ci comprend d'ailleurs des contradictions entre les calculs et les graphiques (même graphiques utilisés pour les différentes options examinées). Par ailleurs, la description des travaux ne comprend aucun renseignement sur la nature, ni sur la mise en œuvre de l'isolation intérieure et les indications fournies par les plans sont très schématiques. Le dossier de restauration devra être complété sur ces aspects.

L'isolation des vitrages à placer et / ou à conserver sera calculée en conséquence pour garantir une déperdition des façades inférieure à celles des fenêtres. On optera de préférence pour des vitrages simples feuilletés. L'existence de doubles vitrages, notamment au 2^e étage, ne pourra en aucun cas servir de prétexte pour poser un isolant plus performant. La susdite étude intégrera donc également les mesures à prévoir pour les châssis conservés ainsi que tout renseignement utile sur les vitrages envisagés pour les nouveaux châssis.

Les mesures d'isolation sont prévues dans l'objectif d'atteindre les normes PEB prescrites pour le logement. La CRMS est persuadée qu'il est possible d'améliorer le comportement thermique de l'enveloppe mais elle rappelle que l'ordonnance PEB prévoit expressément la possibilité, pour le patrimoine protégé, de bénéficier d'une dérogation du Fonctionnaire-délégué, de manière à ce que les qualités du bien soient préservées.

3. Les menuiseries extérieures

Les menuiseries présentent aujourd'hui plusieurs types :

- les châssis d'origine, à simple vitrage, se retrouvent principalement au rez-de-chaussée et au R+1 ; présentent une division tripartite en bois. Ils seront maintenus, restaurés et munis d'un nouveau vitrage.
- les châssis remplacés à l'identique sont de deux types : type 1 à traverses épaisses et type 2 à traverses fines. Les châssis de type 1 répondent plus précisément à l'emplacement de la cantine aménagée en 2002 et se situent au rez-de-chaussée de l'aile Est. Les châssis de type 2, plus respectueux des châssis d'origine, ont été placés lors de l'aménagement du call center au niveau R+2.
- les châssis en PVC se situent au dernier étage R+3.

L'ensemble des châssis qui ne sont pas d'origine seront remplacés dans un meilleur respect des caractéristiques d'origine.

Excepté pour les châssis du rez-de-chaussée que la Commission demande de conserver et pour autant que le type de vitrage préserve le système hygrothermique de l'enveloppe (voir ci-dessus), cette option n'appelle pas de remarques pour autant que les nouvelles menuiseries soient réalisées dans une essence de bois identique aux châssis d'origine encore en place ou à tout le moins une essence qui s'en rapproche et d'origine indigène. La restauration des châssis d'origine devra se faire dans les règles de l'art. Pour respecter leur modénature et au vu des susdites remarques sur la performance énergétique, il faudra envisager d'équiper les châssis d'un simple vitrage feuilleté. Les interventions nécessaires pour les remettre en état devront encore être précisées pour chaque châssis. Ces interventions seront précisées de commun accord avec la DMS.

4. La toiture

L'étage sous comble serait rendu habitable par le placement de 34 velux côté intérieur et de 27 lucarnes côté extérieur. Ici encore, on doit s'interroger sur la nécessité d'une telle densification

impliquant des modifications aussi importantes en toiture. La Commission demande de revoir le projet sur ce point et de prévoir des verrières de type industriel qui s'inscrivent mieux dans la typologie de l'ancienne manufacture (cfr. certaines toitures de l'école vétérinaire). Sur les photos aériennes de 1935 et de 1953 jointes à la demande, on observe que des ouvertures de ce type ont existé.

5. Les noyaux de circulation verticale

Le projet intègre le réaménagement complet de la cage d'escalier principale, inscrite sur la liste de sauvegarde. Ce volet du projet devra être revu et corrigé. Pour garder la cohérence spatiale de ce volume remarquable, on conservera à chaque palier les murs avec leurs baies axiales. Celles-ci permettront le passage vers la nouvelle cage d'ascenseur qui ne devra pas empiéter sur le volume principal, comme c'est le cas dans le projet.

Le projet prévoit également la démolition des deux cages d'escaliers situées dans les ailes latérales et le maintien de la cage d'escalier principale. Cette démolition d'autant plus regrettable que de nombreux autres cages seraient créées pour accéder aux différentes unités.

C. Les réaménagements prévus en intérieur d'îlot et en périphérie de la cour

Selon les plans la cour serait occupée par le bâtiment abritant « les caves » (voir ci-dessus) ainsi que par 60 emplacements de parkings couverts de pergolas. Vu la proximité des logements situés à front de voirie, le projet prévoit une série de dispositifs pour diminuer l'impact du stationnement (revêtement mural « anti-bruit » avec absorbant, végétation grimpante, revêtement en « dalle-gazon », revêtement routier « silencieux », plantations type bambou).

Axé sur le parcage des véhicules et essentiellement dicté par la circulation des voitures et pompiers, cet aménagement de la cour ne remettrait aucunement en valeur le patrimoine protégé. En outre, les aménagements proposés soulèvent des questions tant sur le plan de l'exécution et du fonctionnement que de l'entretien (morcellement, plantations inadaptées, etc.). Pour mettre ce volet du projet au point, un paysagiste devra y être associé.

En tout état de cause, l'aménagement d'un nombre aussi élevé d'emplacements de parking en intérieur d'îlot est à éviter tant pour des raisons patrimoniales (atteinte visuelle au bâtiment protégé) qu'urbanistiques (atteinte à la qualité de vie et nuisances pour les riverains).

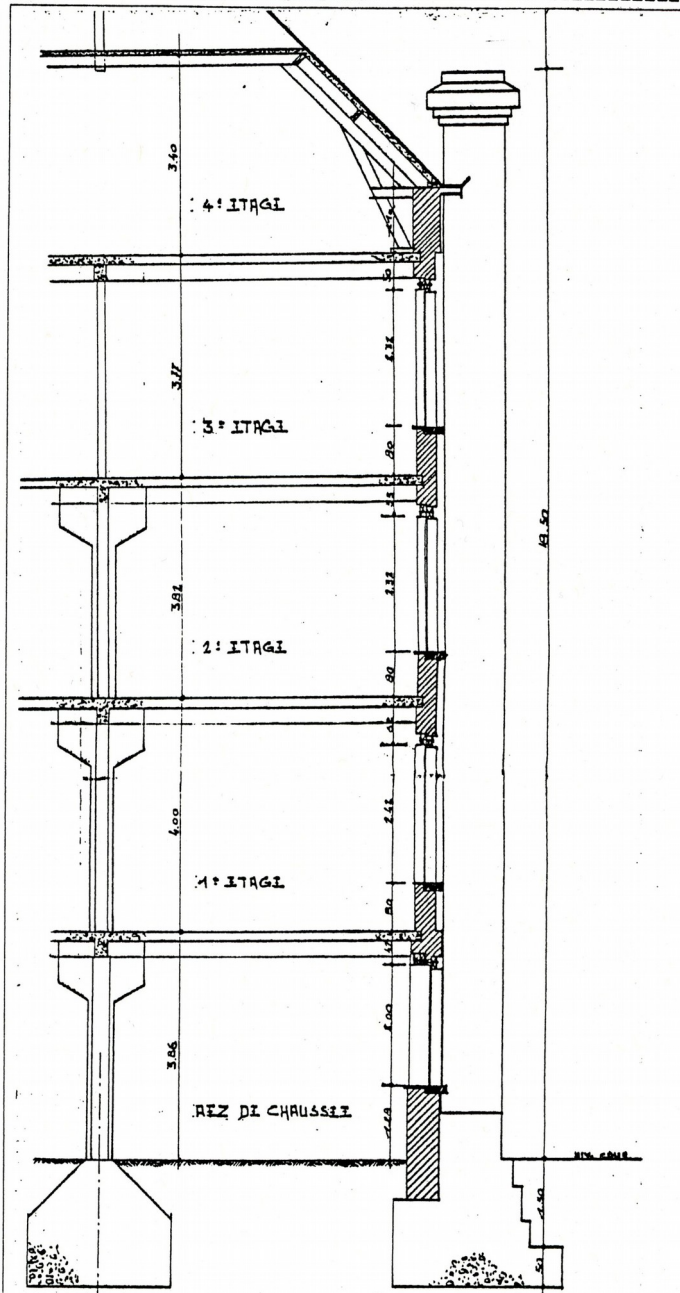
Enfin, s'il est très positif de conserver un accès pour piétons via l'entrée cochère du 340, chaussée de Gand, il serait souhaitable de conserver la double porte en bois existante. Celle-ci fait partie intégrante de la typologie de la façade et participe aux caractéristiques du bien protégé en intérieur d'îlot, contrairement à la grille métallique qui figure dans la demande (grillage de composition asymétrique, à moitié opaque). Pour rappel, la réalisation de la maison remonte à 1906 et est probablement simultanée à la construction de l'usine.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. à : BDU-DU : F. Stévenne
BDU-DMS : Th. Wauters, directeur f.f., et par mail : M. Kreutz, P. Piéreuse, M. Vanhaelen, H. Lelièvre, L. Leirens,
N. De Saegher



CHEMISERIE CLEMENT.
 COUPE schématique dans une des ailes latérales.
 (In. archives de la commune de Molenbeek-St-Jean,
 dossier n° 23412, Etablissements dangereux, insalubres
 ou incommodes).

INVENTAIRE VISUEL DE L'ARCHITECTURE
 INDUSTRIELLE A BRUXELLES (IAM, 1980)
 MOLENBEEK 1 - fiche n° 10