

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES
Bruxelles Développement Urbain
Monsieur A. GOFFART, Directeur,
Fonctionnaire délégué
Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1

B - 1035 BRUXELLES

Réf. D.U. :07/PFU/486351
Réf. D.M.S. : SD/2014/002710
Réf. C.R.M.S. : FRT2.15/s.558
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : FOREST. Avenue Van Volxem, 354. Centre d'Art contemporain Wiels (Anciennes Brasseries Wielemans Ceuppens). Transformations en vue d'augmenter la capacité d'accueil et amélioration de la performance énergétique. Avis conforme de la CRMS (suite à la réception de plans modifiés en application de l'art. 177/1 du Cobat).
(Dossier traité par F. Stévenne à la D.U. et S. Duquesne à la DMS)

En réponse à votre lettre du 02/09/2014 sous référence, reçue le 05/09/2014, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 10/09/2014, concernant l'objet susmentionné.

<p><i>La totalité du bâtiment « Blomme » sis à l'angle des avenues Van Volxem et du Pont de Luttre, y compris le mobilier immeuble par destination, est classé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 juillet 1993.</i></p>
--

Le projet :

La demande porte, d'une part, sur divers aménagements nouveaux pour augmenter de la capacité d'accueil de l'ancienne salle de brassage :

- Installation de deux escaliers de secours supplémentaires pour évacuer la salle de brassage ;
- Création d'un nouvel accès à la toiture ;
- Aménagement de certains espaces intérieurs :
 - Au niveau -3 : installation d'une cuisine, réaménagement de l'atelier éducatif et de l'atelier technique
 - Au niveau +4 : installation d'une kitchenette et de sanitaires pour la salle de séminaire ;
 - Au niveau +5 : installation d'une kitchenette et de sanitaires pour la salle de séminaire ;
- Travaux d'achèvement de l'auditoire au -1

D'autre part, elle comprend une série de propositions pour améliorer la performance énergétique de l'immeuble :

- Isolation partielle des façades par l'intérieur ;
- Amélioration de la performance des châssis de l'ancienne salle de brassage ;
- Renforcement du système de refroidissement (installation de puits canadiens).

Avis de la CRMS

Nouveaux aménagements :

Dans son avis du 17/07/2013, la CRMS avait déjà émis un avis conforme favorable sur le premier volet du projet, tout en demandant de placer le nouveau volume en toiture en retrait des façades et de mettre en œuvre un revêtement plus neutre. ***Dans les plans modifiés, le demandeur a répondu favorablement à cette réserve. Dès lors, la CRMS souscrit à la nouvelle proposition.***

Les autres aménagements avaient déjà été approuvés par la CRMS qui confirme, dès lors, son avis favorable à leur sujet.

Amélioration de la performance énergétique du bâtiment :

Isolation par l'intérieure

En ce qui concerne les interventions liées à l'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble, la CRMS s'était prononcée défavorablement dans son avis du 17/07/2013, notamment en raison de l'absence d'un audit énergétique ainsi que d'une étude sur les risques pour la bonne conservation du bâtiment au cas de l'application d'une isolation intérieure. Pour les châssis de la salle de brassage, elle demandait, en outre, des détails d'exécution de l'intégration d'un vitrage plus performant dans les châssis existant.

Le dossier modificatif qui est aujourd'hui soumis à la CRMS comprend plusieurs compléments en réponse à l'avis précédent de la CRMS. En outre, plusieurs réunions ont eu lieu avec le demandeur, durant lesquelles cet avis a été expliqué ainsi que les risques liés à une isolation accrue de l'immeuble.

En réponse à cet avis, des études complémentaires, à savoir un audit énergétique ainsi qu'une étude hygrothermique ont été fournies. En outre, la proposition initiale d'isoler le bâtiment à l'intérieur a été revue et diminuée. On propose maintenant pour le silo une isolation par enduit isolant de 4cm. Les locaux techniques recevraient une isolation plus importante (8 cm d'isolant avec pare-vapeur). Etant donné que les études montrent que les risques pour la bonne conservation des murs en béton liés à l'isolation mince sont réduits (les murs ne seront pas plus humides pendant l'hiver et donc pas plus sensibles aux cycles de gel-dégel que dans la situation existante), ***la CRMS approuve la nouvelle proposition. Elle demande cependant d'utiliser l'isolation mince (unilatérale 4 cm) pour l'ensemble des murs hors sol qu'on prévoit d'isoler par l'intérieur (donc également ceux des locaux qui se situent partiellement hors-sol). Ce principe devrait éviter la création de tensions différentielles ou un comportement différent du béton au sein d'un même mur continu.***

Remplacement du vitrage de la salle de brassage dans les châssis existants

Dans son avis précédent, la CRMS n'avait pas souscrit au remplacement du vitrage des châssis de la salle de brassage étant donné que cette intervention provoquerait un risque de localiser la condensation sur les murs et les colonnes intérieurs ainsi que sur les châssis métalliques de la salle. En réponse à cette remarque, l'auteur de projet souligne que le risque de condensation est réduit car la production d'humidité est relativement faible ; une ventilation mécanique est présente qui garantit que l'humidité relative ne s'élèvera pas au-delà du niveau de condensation des parois.

La Commission prend bonne note de cette information. Si elle ne s'oppose pas à une amélioration de la performance des châssis en remplaçant le vitrage existant, elle estime cependant que le dossier n'est pas encore abouti sur ce point et qu'il y a également lieu d'assurer un comportement correct du bâti si une ventilation mécanique ne pouvait pas être garantie. Elle demande dans ce cadre de :

1° vérifier les valeurs U du vitrage et des parois existantes car les données fournies dans le dossier soulèvent des questions et ne correspondent pas toujours aux chiffres fournis précédemment. Ainsi, la valeur de 6,0 W/m²K qui est indiquée dans le nouvel audit pour les vitrages

existants de la brasserie semble peu probable. Il s'agit en effet de vitrages feuilleté de 8 mm (information fournie précédemment) pour lesquels le dossier précédent (qui a fait l'objet de l'avis du 17/7/2014), indiquait une valeur U de 4 W/m²K (5 W/m²K en ce compris le châssis lui-même). **Etant donné que les différents chiffres qui ont été fournis prêtent à confusion, une vérification s'impose.** Il en va de même pour la valeur U des parois pour lesquels l'audit indique un chiffre de 4,8 W/m²K tandis que dans le dossier précédent il avait été estimé à 3,5 W/m²K. **Après vérification, les chiffres exacts seront fournis à la DMS.**

2° évaluer, de commun accord avec la DMS, et en fonction de la vérification demandée ci-dessus, si le remplacement des vitrages est toujours pertinent. Dans l'affirmative, il y a lieu d'opter pour un vitrage présentant une capacité d'isolation raisonnable par rapport aux murs de façade (réduire l'écart entre la valeur U des châssis et des parois) et ce pour diminuer les risques de condensation sur les parois, y compris si la ventilation mécanique ne fonctionne pas ;

3° le cas échéant, **présenter la fiche technique du nouveau vitrage ainsi que les détails de l'intégration du nouveau vitrage à l'approbation préalable de la DMS ainsi qu'un essai de mise en œuvre in situ de cette intervention.**

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : S. Duquesne
- A.A.T.L. – D.U. : F. Stévenne

ANNEXES

1. Historique du bien

Les brasseries Wielemans-Ceuppens fondées en 1862 par Lambert Wielemans et Ida Ceuppens, s'installent d'abord rue Terre-Neuve, dans le centre de la ville. Neuf ans plus tard, l'espace manque pour diversifier la production. La société s'établit avenue van Volxem à Forest. L'emplacement était bien choisi : prix raisonnable et accès aisé en tram pour les ouvriers. Au début du siècle, la famille Wielemans restructure. De nouvelles installations sont construites dans le style de l'époque. Seules en subsistent la salle de brassage et la salle des machines. Cette dernière possède encore un nombreux appareillage, ainsi qu'un tableau de contrôle électrique qui témoigne de la modernité de la brasserie à l'époque. Parallèlement, un nouvel immeuble de bureaux est construit. Sa façade n'est d'autre que celle de la Caisse d'épargne, située précédemment à la place De Brouckère et contrainte de céder la place de l'hôtel métropole. La façade fut démontée, puis remontée à Forest. Le tympan en bronze représente l'avenir et la prospérité, image de cette entreprise en pleine expansion. En 1930, Adrien Blomme, l'architecte de la famille Wielemans, réalise la troisième salle de brassage. L'immeuble en béton qui fait toujours l'angle des avenues van Volxem et du Pont de Luttre était conçu comme une vitrine. On y prévoyait les cuves de fermentation en cuivre rouge. Dans les plus belles de ces années, ce bâtiment Art Déco avec ses plates-bandes horizontales et son enduit gris produisait un million d'hectolitres de bière par an. En 1978, alors qu'elles occupaient encore la huitième place sur le marché belge, les brasseries Wielemans se fondent dans le groupe Artois. Le dernier brassage a eu lieu à Forest le 29 septembre 1988. Le bâtiment Art Déco a été restauré et transformé en 2005-2007 en tant que Centre d'Art Contemporain. L'inauguration de ce Centre a eu lieu le 25 mai 2007.

2. Historique du dossier

- **08/09/2010** : Avis de principe de la CRMS

- **31/05/2013** : Demande de permis unique transmis par la DU à la DMS

- **17/07/2013** : Avis conforme de la CRMS :

1) FAVORABLE SOUS RESERVE : pour le réaménagement de certains espaces intérieurs ainsi que sur l'ajout de deux escaliers de secours et la création d'un nouvel accès à la terrasse en toiture.

2) DEFAVORABLE (mentionné ainsi dans le premier paragraphe de l'avis mais plus nuancé dans le résumé de l'avis conforme (deuxième paragraphe, première page)) : interventions prévues pour améliorer la performance énergétique du bâtiment (isolation par l'intérieur, remplacement des vitrages de la salle de brassage).

- **03/06/2014** : Réunion dans les bureaux de Beliris – analyse de l'avis conforme de la CRMS du 17/07/2014.

- **24/07/2014** : Eléments complémentaires transmis par la DU à la DMS, article 177/1 du Cobat (objet du présent dossier).