

S.P.R.B. - B.D.U. - D.U.  
**Monsieur Albert GOFFART**  
Directeur  
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.559  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**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 – Nouveaux plans. Avis conforme.  
*Dossier traité par Mme M. Kreutz, DMS, et par M. F. Stévenne, DU*

En réponse à votre courrier du 16 septembre 2014 sous référence, réceptionné le 19 septembre, nous vous communiquons **l'avis conforme favorable sous réserve** émis par la CRMS en sa séance du 1<sup>er</sup> octobre 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 favorable** sur les façades et toitures à condition de revoir le projet comme suit :

- ne pas prévoir de vitrage RF au droit des trumeaux ni de pare-flammes en tôle acier : aucune intervention sur les façades et les châssis protégés n'est autorisée,
- rétablir les proportions et la composition d'origine des façades : effectuer un sondage au pied de celles-ci pour déterminer le niveau d'origine des espaces extérieurs dans l'objectif de rendre aux façades leur cohérence architecturale ;
- renoncer aux fenêtres de toitures superposées pour éclairer l'étage sous comble ; installer des verrières de type industriel et limiter les interventions en toiture au strict minimum.

La nouvelle version du projet sera soumise à l'autorisation préalable de la DMS.

La Commission se prononce **défavorablement** sur la réaffectation exclusive de l'ancienne manufacture en logements. En effet, le lotissement de la totalité de ces vastes plateaux en logements induit une sur occupation des espaces extérieurs (parkings, caves extérieures), la disparition complète des espaces intérieurs et une perte de sens du rythme des pilastres de façade qui en traduisent rigoureusement le rythme structurel.

Pour préserver un minimum les caractéristiques extérieures (façades et toitures) de l'ancienne chemiserie, le programme devra être revu à la baisse (nombre de logements plus restreint, organisés autrement) et diversifié du point de vue des affectations pour ce qui concerne le rez-de-chaussée.

Plus concrètement, il convient de :

- conserver la lisibilité des grands plateaux rythmés par les piliers en béton, tout au moins au rez-de-chaussée;
- Aux étages : privilégier une organisation horizontale des espaces de type « loft » plutôt que verticale en duplex ;
- 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 de cour et jardin : intégrer les locaux de rangement à l'intérieur du bâtiment (ne pas construire « les caves » dans la cour) et réduire le nombre de parkings.

## 1. LA DEMANDE

Elle porte sur la réaffectation de l'ancienne chemiserie Coster et Clément en un complexe de logements aménagés dans les trois ailes du bâtiment. En séance du 15 janvier 2014, la CRMS avait rendu un avis conforme défavorable sur une demande similaire. Suite aux réunions avec la CRMS, la DMS, la DU, qui ont suivi cet avis, le projet a été très légèrement amendé.

La Commission se réfère à son avis antérieur pour ce qui concerne l'historique du site et son intérêt patrimonial ainsi que pour la description des travaux. En effet, le présent projet est presque identique à la mouture précédente, seules les modifications suivantes y ont été apportées :

- réduction du nombre de logements de 70 à 67 ainsi que des emplacements de parking de 57 à 52,
- suppression des duplex avec liaisons entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage,
- conservation et restauration des châssis d'origine du rez-de-chaussée,
- remplacement des lucarnes initialement prévues par des fenêtres placées dans le plan de la toiture,
- conservation de la cage d'escalier principale, y compris les portes en bois : la volumétrie est préservée grâce à la nouvelle implantation de l'ascenseur, placé plus en retrait que dans la version antérieure,
- remplacement des cours anglaises peu acceptables dans la première demande par un talutage et un aménagement de jardin en talus,
- réduction du nombre de 11 à 7 allèges supprimées pour créer des accès directes aux logements du rez-de-chaussée.
- isolation intérieure des façades au moyen d'une isolation en fibres de bois (40 mm) recouverte de plaques de plâtre sur ossature en bois,
- placement de vitrages RF au droit des trumeaux entre les appartements afin de créer un pare-flamme ou pose de pare-flammes en tôle acier placée verticalement sur la façade.

La CRMS apprécie les modifications qui ont été apportées au projet, en particulier pour ce qui concerne la conservation de la cage d'escalier principale et le remplacement des cours anglaises par un aménagement de jardin plus souple. La suppression de certains appartements duplex constitue également un point positif.

Cependant, malgré ces légères améliorations, le projet est resté quasiment inchangé quant à la sur-occupation monofonctionnelle et la densité du programme. ***Par conséquent, la CRMS rend un avis conforme favorable sous réserve sur les interventions prévues aux parties protégées et elle réitère son avis défavorable sur le projet global.***

## 2. AVIS DE LA CRMS

### **A. Le lotissement de l'ensemble en logements standards et la destruction de l'intérêt patrimonial de l'ensemble**

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 aussi élevé de logements entraînerait la disparition, à chaque niveau, des grands plateaux libres qui constituent une qualité intrinsèque de l'ancienne manufacture. Le projet porterait ainsi préjudice aux qualités patrimoniales du bien et constituerait une atteinte à la raison d'être de ce bâtiment industriel ainsi qu'aux raisons qui ont présidé à sa protection légale.

En effet, selon les plans, la structure portante qui caractérise l'édifice serait systématiquement englobée dans les parois et complètement soustraite à la vue. Le nombre et l'organisation des logements nécessiteraient une multiplication des distributions verticales avec les interventions lourdes que cela implique sur la structure (suppression des 2 escaliers de secours, la réalisation de 6 nouveaux escaliers communs dont 4 avec ascenseurs, en plus des escaliers privatifs et d'un nombre de gaines de ventilation tout aussi impressionnant).

**La CRMS ne peut souscrire à ce parti** car il entraînerait la destruction des caractéristiques qui ont précisément motivé la protection de cet ensemble industriel. Les anciens établissements Coster et Clément se distinguent par la présence de grands plateaux libres et par un système constructif de planchers à haute résistance. L'immeuble est en parfait état de conservation et pourrait donc être aisément occupé par des par des équipements d'intérêt collectif, des PME ou des bureaux. 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 d'environ 70 ménages sur le site et par rapport aux maisons voisines ne semblent pas résolues.

**Par conséquent, 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 de manière moins figée** 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, une organisation horizontale des espaces s'impose au lieu de systématiser l'aménagement de logements duplex (des logements de type lofts semblent indiqués),
- prévoir des locaux de rangement à l'intérieur des appartements (plutôt que de construire les cours et jardins) de manière à davantage dégager l'intérieur d'îlot pour y garantir de meilleures qualités de vie.

## **B. Les interventions sur les façades et les toitures protégées**

### **1. Les façades du rez-de-chaussée**

Le niveau de l'actuel rez-de-chaussée du bâtiment est situé 1 m plus bas que le sol extérieur. Le projet prévoit de surélever le rez-de-chaussée de 35 cm et de descendre le sol extérieur de 75 cm. Cette modification implique l'agrandissement de certaines baies du rez-de-chaussée, le remplacement des châssis d'origine et la suppression de certaines allèges pour permettre l'accès de plein pied aux appartements du rez-de-chaussée. Ce parti dénoncé par la CRMS dans son avis précédent est resté inchangé, même si le nombre d'allèges supprimées a été légèrement réduit et que les cours anglaises qui en résultaient sont remplacées par un aménagement de jardin moins rigide.

Cependant, la Commission avait demandé dans son avis précédent de mener des recherches sur la composition d'origine des façades et d'effectuer un sondage au pied de celles-ci pour déterminer le niveau d'origine des espaces extérieurs. Cette étude n'a pas été menée jusqu'à présent.

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 et jointe en annexe de cet avis. De toute façon, **la CRMS demande de retourner à la situation d'origine pour rendre aux façades leur cohérence architecturale.**

### **2. Les dispositifs RF**

Selon la notice explicative jointe au dossier, des vitrages RF seraient placés en façade au droit des trumeaux, entre les appartements d'un même niveau afin de créer un mètre pare-flamme entre les entités respectives. En variante, il est proposé de remplacer ces vitrages au profit de parois pare-flammes en tôle acier de 25 cm placées verticalement (perpendiculairement ?) sur la façade.

Aucun des deux types de dispositifs ne permet de conserver la cohérence des façades. Afin de préserver l'uniformité de celles-ci, **une autre solution devra être trouvée (renforcement de la détection ?) n'impliquant aucune intervention sur les façades et les châssis.**

### 3. La toiture

L'occupation de l'étage sous combles suppose la création d'une soixantaine de jours en toiture, traités sous forme de deux fenêtres de toitures de type velux superposées. Ici encore, on doit s'interroger sur la nécessité d'une densification impliquant des modifications aussi importantes en toiture. De toute façon, la Commission ne peut approuver le type de fenêtres figuré sur les nouveaux plans. Elle demande de **revoir l'expression des nouvelles ouvertures 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.

### 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 » 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, l'aménagement de la cour proposé ne contribuerait aucunement à la mise en valeur du 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 des espaces, plantations inadaptées, entretien problématique, etc.). **Dans l'état actuel de la demande, cet aménagement fait preuve d'une grande pauvreté. L'intervention d'un paysagiste devrait être requise pour combler cette lacune.**

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 positif de conserver un accès pour piétons via l'entrée cochère du 340, chaussée de Gand, il serait très 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 projetée dans la demande (grillage de composition asymétrique, à moitié opaque). Pour rappel, la réalisation de la maison dans laquelle s'insère la porte remonte à 1906 et est probablement simultanée à la construction de l'usine.

Veuillez 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

