

M. P. CRAHAY
Directeur de la Direction des
Monuments et des Sites -AATL
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 Bruxelles

Bruxelles, le

N/Réf. : avl/gm/BXL2.1030/s.492
Annexe:/

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Dieudonné Lefèvre. Anciens établissements Byrrh. Rénovation et réaffectation du site en Pôle d'activités économiques urbaines. Avis de principe de la CRMS.

Dossier traité par Mme Isabelle Segura.

En réponse à la demande de l'auteur de projet du 24/11/2010 et suite à la réunion du 08/12/2010, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 15/12/2010, notre Assemblée, a émis l'avis suivant sur l'avant-projet de réaffectation des anciens établissements Byrrh.

Les anciens établissements Byrrh constituent un témoin exceptionnel du passé industriel bruxellois. L'ensemble, composé de bâtiments administratifs, de chais et de vastes halles vitrées, fut construit en 1923 par les industriels J. et S. Violet selon les plans de l'architecte français A. Laquerrière, assisté par G. Martin et G. Dufas pour le suivi du chantier. Depuis sa construction, le site a connu relativement peu de transformations et il a donc conservé toute sa cohérence et ses caractéristiques d'origine. En 1997, il a été classé pour ce qui concerne les façades (à savoir toutes les façades donnant sur la rue Dieudonné Lefèvre, l'ensemble des façades des bâtiments administratifs, l'ensemble des toitures - y compris les charpentes - ainsi que l'escalier du bâtiment de direction.

Le projet qui est soumis à la CRMS pour avis de principe est lauréat d'un concours d'architecture organisé par le CPAS de Bruxelles, propriétaire du site. Depuis, il a légèrement évolué. La CRMS était représentée dans le jury de ce concours. Dès le début, elle a toutefois regretté que le cahier des charges de ce concours ne lui n'ait pas été communiqué dans son entièreté et qu'elle n'ait pas pu formuler des recommandations auprès des participants du concours de manière à attirer leur attention sur certains éléments exceptionnels du site d'un point vu patrimonial.

Dans le cadre de la présente demande, une réunion sur place a été organisée le 08/12/2010 en présence des représentants du maître de l'ouvrage, de la CRMS et de la DMS ainsi que des auteurs de projet. Un PV de cette réunion a été rédigé par les bureaux d'études et communiqué aux participants. La Commission constate que ce PV indique une série d'interventions pour lesquelles la CRMS aurait donné son accord. Elle souligne, à cet égard, qu'en réunion de travail les membres de la Commission donnent simplement des indications et formulent des

recommandations sans que celles-ci n'engagent la CRMS, qui prend toutes ses décisions de manière collégiale. Le PV en question devrait donc être corrigé. Les différents points qui y sont évoqués seront traités dans le présent avis, en indiquant pour chacun la décision collégiale de la CRMS ou les questions qu'elle a formulées à leur sujet.

Le dossier introduit pour avis de principe comprend :

- une étude historique ;
- les plans à petite échelle de la situation existante et projetée ainsi que les détails de certaines interventions ;
- une note de stabilité concernant les interventions structurelles prévues ;
- une note relative à l'isolation des façades.

De manière générale, la Commission estime que les documents introduits, notamment les plans de la situation existante et projetée, sont à trop petite échelle pour permettre une lecture tout à fait claire du projet et une évaluation détaillée des interventions. L'avis de principe qu'elle rend sur le projet doit donc être compris comme une première évaluation globale du projet. Lorsque des documents et des plans plus détaillés seront soumis, il est possible que la Commission doive modifier sa position sur certains points ou pose d'autres questions importantes sur des points qu'elle n'a pas pu relever au stade actuel du dossier.

A ce stade-ci et sur base des documents dont elle dispose aujourd'hui, la Commission se prononce de la manière suivante sur l'avant-projet.

Programme

L'ensemble du site serait reconverti en un « pôle d'activités économiques urbaines », comprenant d'une part un lieu d'accueil pour des entreprises en développement et, d'autre part, une crèche. Les activités « économiques » seraient réparties sur le site de la manière suivante :

- le centre de gestion du site et les salles de réunion seraient aménagés dans l'ancien bâtiment de garage (aile est) donnant sur la rue D. Lefèvre ;
- les unités de bureaux et un logement de concierge sont prévus dans l'ancien bâtiment de Direction ;
- l'entrée principale (accès camions, livraisons, etc.) se ferait via l'entrée monumentale de la rue D. Lefèvre et par la cour triangulaire qui deviendrait le « nœud intermodal » du centre. Une cafétéria y prendrait également place.
- les unités de production seraient aménagées dans le volume des anciens chais longeant la rue D. Lefèvre et dans les halles vitrées qui sont parallèles et perpendiculaires à ce bâtiment.

Ces différentes activités offriraient une densité d'emploi de ca.150 personnes.

La crèche serait aménagée dans les volumes existants situés le long de la nouvelle voirie à créer entre la rue D. Lefèvre et le site de Tour et Taxis, dans le tronçon de la rue compris entre les sites du Byrrh et du TIR.

Les principales interventions prévues dans le cadre du projet sont :

- la création d'une nouvelle rue entre le site du Byrrh et le site du TIR ainsi que l'ouverture des façades latérales est (actuellement mitoyennes) des bâtiments longeant cette voirie ;

- la création d'un parking souterrain, pour 23 voitures et 18 camionnettes sous les halles vitrées centrales :
- l'isolation des toitures et des façades des bâtiments existants pour atteindre des « performances énergétiques maximales » :
- la démolition d'une partie des dalles couvrant le haut du 1^{er} étage de certaines halles ainsi que la modification des charpentes pour dégager les espaces des combles actuellement inutilisés (zones 9, 9bis, 10).

La Commission estime que l'aménagement, sur le site des anciens établissements Byrrh, d'un centre d'entreprises présentant une grande flexibilité d'utilisation (en tirant parti de l'expérience de la réaffectation des anciens magasins Mercie-Pède et du Palais du vin) , est une option intéressante. Elle souscrit également à l'installation d'une crèche sur le site et estime que l'implantation proposée, le long de la future nouvelle rue, est adaptée à cette fonction d'équipement.

Toutefois, la Commission estime que, au stade actuel du dossier, les nouvelles affectations et leur intégration dans le site, le lien entre le site et son environnement urbain ainsi que certaines interventions lourdes (notamment la création du parking et l'isolation des bâtiments par l'intérieur) soulèvent encore de nombreuses questions. Plusieurs aspects du projet doivent être mieux documentés ou réétudiés afin de répondre à un meilleur équilibre entre la requalification du site et la conservation du patrimoine. Les réflexions, questions et recommandations de la CRMS sont développées ci-dessous.

Etude historique et documentation de la situation existante

L'étude historique donne un premier aperçu intéressant sur la création du site et son évolution ultérieure. **La Commission estime toutefois quelle devrait être complétée et approfondie sur plusieurs aspects. Ainsi, la manière dont le site fonctionnait par le passé devrait être mieux renseignée et mise en relation avec les plans d'origine et le projet pour permettre de mieux comprendre le fonctionnement de chaque bâtiment ainsi que les connexions des différentes constructions entre elles.**

En outre, les systèmes constructifs des bâtiments devraient également être mieux documentés. En effet, ceux-ci témoignent de techniques de construction très particulières, garantissant à l'intérieur des bâtiments une température relativement constante, nécessaire pour stocker et préserver le vin (température variant entre 10 et 14°). L'utilisation de mâchefer dans les dalles et les planchers, ainsi que dans les toitures (plaques supportant les tuiles qui ensèrent les verrières) permettait d'éviter les grands écarts de température et créait une maîtrise de l'isolation thermique et hygrothermique des bâtiments. **La CRMS estime que ce système d'isolation particulier et exceptionnel, devrait être mieux documenté. Les recherches en archives et les études matérielles (composition exacte, capacité isolante, etc.) doivent absolument être poursuivies sur ce point.** La Commission demande aussi de documenter le « volant thermique » des différents bâtiments. Ces recherches doivent non seulement permettre de mieux comprendre les performances et les capacités du système d'isolation d'origine mais également favoriser leur amélioration éventuelle plutôt que leur remplacement (cf. infra). . **La Commission demande, en outre, de mieux documenter les éléments intérieurs (finitions, décors, escaliers, etc.) qui ont été préservés, notamment dans les bâtiments à front de rue.**

Les éléments présentant un intérêt patrimonial devraient être préservés au maximum et intégrés dans le projet.

L'avant-projet annonce la réalisation d'études stratigraphiques ainsi que d'analyses des sgraffites, des menuiseries et des mortiers. La Commission encourage cette démarche et demande d'intégrer les résultats de ces analyses dans le projet définitif. Elle demande, par ailleurs, de porter une attention particulière à l'examen des bétons. Dans ce cadre, il y a lieu de vérifier si le PH des bétons supportant le mâchefer a subi des modifications et si ces bétons sont armés, ce qui a peut-être créé des problèmes de corrosion.

Enfin, des relevés précis de la situation existante et de l'état de conservation des différents éléments de construction et de finition doivent encore être réalisés et devront également être joints à la demande de permis.

Intégration du programme dans les bâtiments existants

De manière générale, l'implantation sur le site des différentes fonctions prévues par le nouveau programme semble pertinente.

Les bureaux et le centre de gestion seraient aménagés dans les bâtiments situés de part et d'autre de l'entrée principale. Ils semblent généralement respecter la volumétrie d'origine du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage de ces immeubles. On prévoit d'exploiter également les combles inoccupés de ces bâtiments. Selon la note explicative (p.5 de la note de stabilité), l'occupation des combles de l'ancienne aile des garages (aile est) par des salles de réunion, nécessiterait de modifier la géométrie des charpentes en bois. On doit, par ailleurs, encore vérifier si la capacité portante du plancher existant permet cette utilisation. ***La Commission ne s'oppose pas au principe de l'occupation des combles à condition de mieux documenter et de limiter au maximum les interventions sur les charpentes qui seraient nécessaires dans ce cadre. La conservation des planchers d'origine doit également être privilégiée.*** Bien que la note mentionne ces interventions uniquement pour l'ancien bâtiment des garages, la Commission constate qu'il est prévu d'occuper également les combles de l'aile de direction. ***Dans ce cas, cette occupation, peut-elle se faire sans procéder à des interventions sur la charpente et le plancher (comme prévu pour l'autre aile)? Ce point devrait être précisé.***

Les unités de production seraient aménagées dans les anciens chais qui longent la rue D. Lefèvre, dans les halles centrales (parallèles à la rue) et dans les halles situées du côté sud du site (perpendiculaires à la rue D. Lefèvre).

Pour ce qui concerne les unités prévues dans l'ancien bâtiment des chais (zone 4), la CRMS constate qu'elles empièteraient, au niveau du rez-de-chaussée, sur la première halle (zone 4). En outre, une mezzanine serait ajoutée dans ces unités. ***Les coupes ne sont toutefois pas très claires sur ce point. La Commission demande de mieux documenter cette intervention et s'interroge sur la préservation des niveaux existants de cette aile.***

Une unité « boîte dans la boîte » est également prévue dans la 3^e halle, où rentraient les voies de chemin de fer (zone 5 ter). On constate donc l'ajout d'un nombre important de nouveaux volumes (« boîtes ») dans les halles centrales, ***ce qui aurait un impact incontestable sur la lecture spatiale de ces espaces et sur la visibilité des charpentes et verrières existantes. Des perspectives et des simulations devraient être réalisées pour mieux évaluer l'encombrement exact de ces espaces monumentaux.***

D'autres unités de production sont prévues dans les halles situées du côté sud du site (halles perpendiculaires à la rue D. Lefèvre) (zones 9, 9bis et 10). Afin de dégager les espaces des

combles et de créer des hauteurs sous plafonds plus importantes, ce qui semble nécessaire à l'exploitation d'une entreprise de production, on propose de démolir les dalles de sols en béton existantes qui séparent actuellement les combles de l'étage du dessous. Seules les parties adjacentes aux parois délimitant ces dalles seraient préservées afin d'éviter la démolition des extrémités des entrants en béton armé des fermes existantes. **La Commission ne peut marquer son accord sur cette intervention qui est peu motivée et dans l'état actuel du dossier. Elle souhaite être mieux renseignée sur la nécessité de cette opération ainsi que sur la configuration de la dalle existante (comment celle-ci est-elle armée ?) avant d'émettre un avis sur ce point.** La CRMS constate, en outre, qu'on prévoit de faire passer dans la partie périphérique de la dalle (qui serait conservée) les gaines techniques menant vers les cabanons en toitures, ce qui ne semble pas pertinent et mettra en péril la stabilité de la partie conservée. **En tout état de cause, la Commission demande de mieux motiver et documenter cette proposition. La stabilité générale des ouvrages ne peut en aucun cas être compromise par ces travaux et les charpentes très caractéristiques doivent être conservées.**

La cour triangulaire deviendrait le nœud intermodal du nouveau centre par où entreraient également le personnel des entreprises et les fournisseurs (déchargement des camions). Les unités situées dans les ailes sud (zones 9-10) seraient cependant distribuées par les camions via la 2^e entrée existante (pente aménagée par la RTT en 1984), donnant directement accès au niveau +1.

La cour triangulaire serait séparée des halles centrales par une cloison vitrée (ce dispositif n'est toutefois pas clairement renseigné dans le dossier). **Si la Commission encourage l'utilisation de l'entrée monumentale comme entrée principale au site, elle s'interroge toutefois sur l'encombrement de cet espace par la présence de camions, ce qui semble peu valorisant. Elle s'interroge, par ailleurs, sur la séparation de la cour triangulaire des halles par une cloison vitrée.** Cette option semble liée à la proposition de ne pas isoler la verrière triangulaire. Elle ne pourrait donc être acceptée qu'à condition de restaurer à l'identique cette verrière (y compris la conservation du vitrage). Une autre piste qui pourrait éventuellement être étudiée est l'aménagement d'un sas à l'entrée (entre les 2 bâtiments administratifs) pour isoler la cour de l'extérieur.

L'aménagement de la cafétéria (espace chauffé dans un volume non-isolé ?) devrait être mieux documenté.

Création d'une nouvelle voirie entre le Byrrh et le TIR

La Commission encourage la création d'une nouvelle voirie entre ces deux sites, qui permettra de connecter le site de Tour et Taxis avec le quartier situé au nord de la rue Dieudonné Lefèvre (dans le prolongement de la rue de Molenbeek). Elle estime donc qu'il doit s'agir d'une véritable rue (et non pas d'un simple accès), prolongeant la rue de Molenbeek sur les mêmes alignements.

La CRMS est donc également favorable à l'ouverture des façades latérales du complexe Byrrh situées le long de cette nouvelle voirie. **Toutefois, le traitement de la nouvelle façade, tel que dessiné dans le présent projet, n'est pas adéquat car il ne constituerait pas une bonne interface avec la rue.** Au niveau de la rue, on prévoit en effet de créer des rampes surhaussées le long de la façade pour accéder à la future crèche ainsi qu'à la cour triangulaire et à la cafeteria. **La Commission ne peut souscrire à ce type d'aménagement et demande d'étudier une solution permettant d'avoir une interface directe, au niveau de la rue, entre le bâtiment et l'espace public.** Elle demande également de valoriser, par la future scénographie de la rue et

le traitement de la façade, les vues sur le château d'eau du site de Tour & Taxis qui constitue un véritable point de repère dans le paysage. Malheureusement, cet élément ne semble pas avoir été pris en compte dans le projet (la rampe du nouveau parking et de l'entrée de la crèche encombrent l'axe visuel du château d'eau).

L'entrée de la future crèche devrait être au même niveau que celui de la nouvelle rue et avoir une certaine monumentalité, reflétant son statut de bâtiment public, mais sans hypothéquer les vues sur le château d'eau. Cet accès pourrait éventuellement être conçu comme une entrée « encastrée » dans le bâtiment, en retrait par rapport à la rue (une sorte de porche à l'intérieur du bâtiment à partir duquel on distribuerait les différents niveaux et locaux).

La question de la nouvelle voirie doit être prioritairement résolue au niveau régional, en relation avec le futur aménagement du site de Tour et Taxis, avec le Schéma Directeur guidant son futur développement et avec la décision régionale de délocaliser le BILC. ***Il semble donc primordial que la Région dessine au plus vite le tracé et le plan d'alignement de cette rue dont la pente devrait être étudiée de manière à prolonger naturellement la rue de Molenbeek vers la centrale électrique. Il serait donc nécessaire, à moyen terme, de supprimer la rampe d'accès du TIR.*** Une bonne connexion devra être étudiée avec la rue qui reliera, du côté opposé de Tour et Taxis, le site à la rue Vandembogaerde.

Le tracé et l'alignement de la nouvelle rue devraient, dans tous les cas, participer à la mise en scène et la valorisation du château d'eau et devrait donc s'articuler sur cet élément important du paysage urbain,

Création d'un parking souterrain

Une des interventions les plus importantes prévues par le projet est la création d'un parking souterrain sous les halles centrales (parallèles au bâtiment des anciens chais longeant la rue Dieudonné Lefèvre) pour abriter 23 voitures et 18 camionnettes, accessible depuis la nouvelle rue. La création de ce parking nécessiterait des travaux très lourds, d'une part pour maîtriser la nappe phréatique et, d'autre part, pour reprendre les structures des halles ainsi que la cheminée en sous-œuvre. La nature du sous-sol n'est actuellement que partiellement connue à travers des essais de sol à 10 tonnes, l'examen des cartes géotechniques et la consultation des plans originaux des bâtiments. Une campagne de sondages est prévue pour compléter ces informations et documenter exactement la nature des couches du sous-sol, leur perméabilité et le niveau de la nappe phréatique. On prévoit, dans ce cadre, des essais de sol à 20 tonnes, des carottages, la pose de piézomètres ainsi que des sondages en fouilles blindées pour connaître avec exactitude les fondations existantes.

Au stade actuel du dossier, les travaux suivants sont envisagés pour réaliser le parking :

- la création par d'une enceinte étanche en périphérie du parking pour rabattre la nappe phréatique (dont on sait qu'elle se situe seulement à ca. -2,5 m à -3 m !);
- la stabilisation des verrières et de la cheminée. Pour la cheminée, on propose de reprendre en sous-œuvre ses fondations par forage de micro-pieux et par la mise en œuvre de poutres en béton armé chapeautant les pieux. Les verrières seraient, quant à elles, stabilisées au niveau du haut du rez-de-chaussée par des poutrelles en acier prenant appuis sur les murs en périphérie. Des vérins hydrauliques seraient placés entre les appuis des fermes et les nouvelles poutrelles afin de contrôler les déformations des structures métalliques durant les travaux ;
- le découpage des fondations existantes dans l'emprise de la nouvelle enceinte et leur intégration dans les contre-voiles en béton prévus contre l'enceinte étanche.

Considérant l'ampleur de ces travaux et les risques pour la stabilité et la déformation des constructions existantes, la Commission décourage la réalisation du parking. Elle s'interroge, par ailleurs, sur sa nécessité vu que le parking accueillerait seulement un nombre de voitures limité. En effet, la création du parking n'est pas liée à la distribution du site par les fournisseurs car la livraison se fera via la cour triangulaire (au niveau de la rue).

Les places de parking (strictement nécessaires), ne pourraient-elles pas être aménagées ailleurs, sur le site même ou dans ses environs immédiats ? **Enfin, la CRMS estime que le coût d'une telle opération serait complètement démesuré par rapport à son gain, au coût total de la rénovation et aux risques liés à ce chantier.** Contrairement à ce qui est suggéré dans le rapport de la visite du 08/12/10, les Monuments et Sites ne pourraient en aucun cas intervenir dans les frais liés à la création du parking, ni dans ceux liés à la stabilisation des constructions existantes. La Commission demande donc de réévaluer la nécessité de créer un parking souterrain et de reconsidérer ce point en cherchant des solutions alternatives, évitant des travaux lourds et difficiles au point de mettre en péril la bonne conservation des superstructures.

Isolation des bâtiments

Pour répondre à la demande du maître de l'ouvrage d'atteindre des « performances énergétiques maximales », on propose d'isoler les toitures (y compris les verrières) et les façades de l'ensemble des bâtiments. Dans ce cadre, on prévoit les interventions suivantes:

- l'isolation des halles vitrées (zones 5, 5bis et 5 ter) :

Les simulations dynamiques du comportement thermique des bâtiments ont démontré que la consommation d'énergie nécessaire pour chauffer les halles vitrées centrales serait très élevée. Dès lors, on s'oriente à l'heure actuelle vers le non-chauffage de ces halles. Les halles étant utilisées comme lieu de distribution, de passage, de stockage, de détente et de cohésion sociale, on souhaite toutefois y conserver une température ambiante hors gel en hiver et hors surchauffe en été, ce qui nécessiterait d'isoler les toitures et verrières des halles. L'espace ouvert sous les halles servira d'espace tampon, entouré sur trois faces par des locaux chauffés (jusqu'à 18°, 20° ou 21° selon l'affectation des locaux) et fermé sur la cour triangulaire qui ne serait, quant à elle ni chauffée ni isolée.

L'isolation des toitures vitrées des halles exigerait le remplacement du vitrage par un double vitrage isolant (posé dans de nouveaux profilés en aluminium qui doubleraient la structure existante en fers T) ainsi que le placement d'un complexe d'isolation entre les caissons en béton existants et la couverture de toiture.

- l'isolation des toitures des autres bâtiments;

- l'isolation par l'intérieur des façades;

- le placement d'un second châssis intérieur devant les baies vitrées.

De manière générale, la Commission se réfère à sa remarque formulée ci-dessus concernant l'isolation d'origine des bâtiments qui n'a pas été suffisamment étudiée dans le cadre du présent dossier. Elle insiste sur l'originalité du système mis au point pour assurer une température constante dans les halles, assurant la bonne conservation du vin. Bien que l'affectation originelle des bâtiments soit profondément modifiée, la Commission estime qu'il n'y a pas lieu de faire disparaître ce système d'isolation qui dénote un savoir-faire et une intelligence constructive remarquable. Elle demande dès lors de mieux étudier et documenter ce système de manière à pouvoir en tirer profit aujourd'hui. Au lieu de le remplacer entièrement, elle demande d'examiner la possibilité de le maintenir en place tout en l'améliorant éventuellement là ou

c'est possible. En outre, les autres mesures d'isolation devraient être étudiées de manière à être en équilibre avec ce système d'origine.

Dans ce cadre la Commission formule les questions et remarques suivantes.

- Si la Commission souscrit au principe de ne pas chauffer les halles centrales et pourrait accepter le **remplacement du simple vitrage existant par un vitrage plus performant, elle ne peut toutefois souscrire au détail proposé qui prévoit un rehaussement de la structure en dédoublant les fers existants par un nouveau profilé en aluminium.** La Commission considère les fers en T existants comme des éléments faisant partie de la couverture, pouvant éventuellement être remplacés par des éléments plus résistants afin de porter le poids supplémentaire du nouveau vitrage.

Pour ce qui concerne ce nouveau vitrage, la Commission s'interroge toutefois sur le type de vitrage proposé, à savoir un double vitrage composé d'une feuille de verre de contrôle solaire à très haute performance (U 1,0) de 10 mm et une 2^e feuille de verre feuilleté 44,2. L'utilisation d'un vitrage d'une telle performance (et avec un surpoids très important) est-elle vraiment indispensable ? La Commission rappelle dans ce cadre sa demande d'exploiter les capacités du système d'isolation d'origine. **Elle demande de veiller à ne pas créer des écarts trop importants entre l'isolation des parties vitrées et des parties non-vitrées (caissons en béton) de ces toitures et de choisir un vitrage avec une performance compatible avec ce système.** L'étude doit être poursuivie sur ce point.

- Selon le dossier, la couverture de la cour triangulaire ne serait pas isolée. Peut-on en déduire que le vitrage existant serait également conservé ? C'est à cette condition que la CRMS pourrait accepter le placement d'une cloison vitrée séparant la cour des halles centrales. La Commission demande de préciser ce point.

- La Commission n'émet pas d'objections quant à l'isolation des toitures composées de tuiles sur charpente en bois, sous réserve de présenter les détails d'exécution de cette intervention et de garantir une ventilation adéquate des charpentes.

- Dans tous les cas, les revêtements de toitures originaux doivent être respectés, y compris les dispositifs d'origine permettant de circuler sur les toits (marches en fontes). Le rehaussement des structures vitrées est donc à proscrire pour cette raison également. Les détails de l'isolation des toitures doivent clairement indiquer comment ces éléments d'accès et d'entretien seraient préservés.

- **La Commission s'oppose, par contre, à l'isolation par l'intérieur des façades en maçonnerie tel que proposé dans le projet.** En effet, une telle intervention augmenterait les chocs thermiques dans les façades classées et en mettrait la bonne conservation en péril. Elle comporterait également le risque de créer de la condensation dans la maçonnerie (avec nécessité d'éviter la pénétration des eaux de pluies par l'application d'un hydrofuge, ce qui est difficilement maîtrisable à long terme), d'un manque de ventilation et d'un décollement des enduits, etc. Enfin, ce type d'isolation diminuerait l'inertie du bâtiment. La mise en œuvre d'une pareille isolation intérieure poserait aussi des problèmes de mise en œuvre au niveau de l'ancrage des planchers dans les façades. Dans ce cadre, la Commission n'appuie pas la suggestion de désolidariser les planchers de la façade pour éviter le pourrissement des gîtes. Par

ailleurs, l'isolation par l'intérieur soulève la question de la conservation des finitions et décorations intérieures qui seraient éventuellement encore présentes dans certains locaux (par ex. dans l'ancien bureau du directeur ?).

Dès lors, la Commission demande d'abandonner l'isolation par l'intérieur qui est proposée dans le projet. Elle décourage le principe de transformer ces bâtiments anciens en des bâtiments à basse énergie mais encourage une amélioration de leur performance énergétique tout en respectant le système constructif d'origine au moyen d'interventions plus raisonnables, respectant l'équilibre constructif et hygrométrique des constructions. **Elle recommande, dans ce cadre, d'étudier une solution alternative pour améliorer la capacité isolante des façades, à savoir le remplacement, là où c'est possible, l'enduit intérieur existant par un enduit isolant respirant** (type « multipor » ou autre). Cette alternative permettrait d'améliorer la performance en évitant les risques multiples liés au système proposé dans l'avant-projet.

- Pour ce qui concerne le placement d'un double châssis, permettant de conserver et de restaurer les châssis d'origine, la Commission ne peut souscrire au détail proposé qui combine cette intervention avec une isolation intérieure des façades. Elle constate, par ailleurs, que les châssis existants se situent déjà fortement en retrait dans les baies (vers l'intérieur). Le placement d'un double châssis semble, dès lors, très difficile sans déplacer les châssis d'origine dans la baie ou sans placer des doubles châssis qui dépasseraient du mur intérieur (ce qui aurait un impact défavorable sur la qualité des intérieurs). **Dès lors, la Commission demande d'étudier plutôt la possibilité de remplacer le simple vitrage existant et d'intégrer un vitrage plus performant dans les châssis existants, combiné à des interventions ponctuelles pour améliorer l'étanchéité à l'air.**

Autres interventions sur les façades et toitures.

- Modification de certaines baies de façade :

La modification la plus visible en façade avant (donnant sur la rue D. Lefèvre) porte sur le remplacement du châssis et de la porte sectionale présents au droit des deux pignons situés à l'extrémité sud de la façade à rue. A l'origine entièrement aveugles, ces pignons ont été transformés par la RTT en 1984, notamment en créant un accès pour les livraisons, fermé par une porte sectionale, et en ouvrant une baie de fenêtre. La Commission ne s'oppose pas à la modification de ces deux baies, ni au remplacement de la petite porte existante pour aménager une sortie de secours. Elle estime toutefois que l'étude sur l'aspect de nouvelle porte devrait être poursuivie de manière à intégrer au mieux possible ce dispositif dans la façade (éventuellement une porte sectionnelle coulissante en bois ?). Le choix pour un matériau translucide ne semble, en effet, pas le plus adéquat, au vu du caractère fermé et massif de cette architecture.

- Ajout d'une terrasse en toiture pour le logement du concierge :

Le logement du concierge serait aménagé dans les combles de l'ancien bâtiment de direction. On souhaite ajouter à ce logement une terrasse qui surplomberait la cour triangulaire. Il s'agirait d'une structure composée de profilés métalliques ancrés dans la maçonnerie. **La Commission décourage fermement l'ajout de cette terrasse qui dénaturerait la composition de la façade arrière et qui romprait la symétrie existante entre cette façade et celle de l'autre aile.** Elle constate, en outre, que la lucarne existante disparaîtrait au profit d'un dispositif plus large

donnant accès à la terrasse. La Commission demande de respecter la configuration actuelle de cette toiture sans modification.

- Ajout de cabanons techniques en toitures :

Chaque unité d'entreprise disposerait d'une gaine privative pour faire passer ses canalisations ainsi que d'un cabanon technique en toiture. Il s'agirait d'une structure en bois et acier, recouverte de zinc, avec une superficie d'environ 1,5 à 2 m² qui serait disposée comme un chien assis en bas des versants de toiture. **La Commission ne s'oppose pas au principe de ces dispositifs mais demande d'en limiter au maximum l'encombrement visuel. Le regroupement de ces éléments ne permettrait-il pas de diminuer leur impact ?** Dans ce cadre, elle rappelle également sa remarque sur le passage des gaines techniques dans les dalles en béton (cf. supra).

- Ajout de fenêtres de toitures :

L'ajout de nouvelles fenêtres est prévu dans les zones 9, 9bis et 10 pour assurer l'éclairage naturel du 2^e étage des unités de production qui seraient aménagées dans ces bâtiments. Cette intervention est liée à la démolition (partielle) du plancher du 2^e étage. La Commission ne s'oppose pas au principe d'ajouter des fenêtres de toitures pour autant que la pertinence et la faisabilité de cette démolition soit démontrée et qu'elle puisse *in fine* marquer son accord sur cette intervention (cf. supra). Dans ce cas elle recommande de placer des fenêtres de type industriel, s'intégrant dans le plan de la toiture. Afin de diminuer leur impact, elle suggère de regrouper au maximum ces fenêtres ou de prévoir éventuellement des fenêtres de plus grandes dimensions (verrières de type « atelier d'artiste »)

- Ajout de capteurs solaires en toiture :

On propose d'installer à deux endroits des capteurs thermiques sur les toitures, à savoir sur le versant intérieur de l'ancien bâtiment des chais le long de la rue D. Lefèvre et, du côté opposé du site, sur la halle qui abriterait la crèche (en remplacement de trois verrières existantes). Ces capteurs devraient assurer la production de l'eau chaude sanitaire de la crèche et des sanitaires communs des entreprises. La Commission ne formule pas de remarques particulières sur l'installation de ces dispositifs. De manière générale, elle constate toutefois que les toitures seraient fort sollicitées par l'ajout de divers éléments neufs, ce qui ne contribuerait pas à la mise en valeur ni à une lecture claire de la « 5^e façade » (celle des toitures). Elle attire donc l'attention du demandeur sur ce point.

Pour conclure, la Commission estime que l'avant-projet soulève encore de nombreuses questions et que plusieurs aspects devraient être réétudiés. Elle insiste particulièrement sur le problème du nouveau parking souterrain et le fait que les problèmes liés à sa création semblent démesurés par rapport aux gains escomptés.

La Commission souligne, par ailleurs, l'importance d'étudier le système d'isolation d'origine et demande de consentir un réel effort pour tirer parti de ce système dans le cadre du projet. Enfin, elle demande au CPAS de se concerter dans les meilleurs délais avec la Région sur le tracé de la nouvelle rue longeant le côté est du site. Le projet devrait être adapté en conséquence et être amélioré sur ce point selon les recommandations formulées ci-dessus, de manière à ce que la nouvelle façade constitue une interface adéquate, conviviale et attractive avec l'espace public.

La CRMS se tient à la disposition des auteurs de projet et du maître de l'ouvrage pour les accompagner dans la poursuite de l'élaboration du projet.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST
Président f.f.