

Rapport à reprendre seulement dans le PV – l’avis définitif sera rendu lors de la séance du 22/6 dans l’attente d’une réunion avec la Commune.

La demande porte sur la reconversion en hôtel, la démolition partielle et la construction d’un immeuble de logement sur le site de l’ancienne brasserie Belle-Vue. Connue à l’origine comme « Le Cornet de la Poste », cette brasserie fut fondée en 1916 par Louis et Emile De Coster. L’ensemble fut construit par l’architecte René Serrure en deux phases, d’abord en 1916 (brasserie, écuries, malterie, bâtiment pour le nettoyage des fûts), puis en 1931-1935 (magasin à bière, bâtiment abritant le logement du directeur, des bureaux et des ateliers). L’ensemble constitue un témoin important du passé industriel de Bruxelles. Il s’agit, en effet, d’une brasserie complète emblématique de l’industrialisation de la fabrication de la bière en Région bruxelloise. Elle témoigne également de la première délocalisation des brasseries du centre de Bruxelles vers le quartier de la porte de Ninove suite au voutement de la Senne.

Le projet prévoit :

- la démolition du bâtiment situé à front du quai (ancienne maison du Directeur et bureaux – bâtiment C dans le projet), datant de 1931-1935 ainsi que le passage couvert vitré, situé entre ce bâtiment et les anciens magasins à bière (bâtiment A dans le projet).
- la reconversion des anciens magasins à bière (bâtiment A) de 1931-35 en un hôtel de 150 chambres (+ lobby et restaurant) ;
- la reconversion de l’ancienne brasserie de 1916 (bâtiment B) en salles polyvalentes liées au fonctionnement de l’hôtel ;
- la construction d’un immeuble de logement sur pilotis de 8 étages (14 logements) avec un parking de 14 places au rez-de-chaussée à front du quai ;
- l’aménagement d’un parking à ciel ouvert (12 places) dans la (nouvelle) cour aménagée devant l’hôtel ainsi que le placement d’une grille de clôture le long du quai du Hainaut.

Remarques sur le dossier :

La note explicative est très sommaire et ne porte pas sur une analyse précise du bâti existant ni du contexte urbanistique dans lequel le projet s’inscrit. Elle ne comprend pas d’étude historique ni de photographies intérieures des bâtiments. Certains documents n’ont pas été transmis, par exemple la fiche PEB, alors que le projet se veut exemplaire sur ce point et qu’il est introduit dans le cadre de l’appel à projets exemplaires de l’IBGE.

Ce défaut d’étude et de documentation explique les remarques générales que la CRMS effectue à ce stade du projet.

Remarques sur le projet

### **Remarque générale**

Le projet porte sur une partie seulement du site de la brasserie Bellevue dont il propose la rénovation/démolition. Malheureusement, la Commission n’est pas informée des projets de reconversion menés par la commune dans l’autre partie de cet important complexe industriel, immédiatement adjacente à la présente proposition. Or, pour être en mesure de rendre un avis circonstancié sur le présent dossier, la CRMS souhaiterait avoir une vue globale de la réutilisation du site dans son entièreté.

Bien que ce choix exige des interventions importantes, notamment au niveau des percements à ménager dans les façades, la réappropriation de plusieurs constructions de la brasserie Bellevue par un hôtel semble compatible avec l'architecture industrielle de l'ensemble. Dans son état actuel, toutefois, le projet ne tire pas le parti maximum que l'on serait en droit d'attendre de la réutilisation d'un site au potentiel énorme. En effet, la juste insertion dans la ville des différents bâtiments qui le composent actuellement n'a pas été perçue : les constructions basses qui longent le quai du Hainaut assurent une transition indispensable entre l'échelle monumentale du grand entrepôt et le tissu urbain qui borde le canal. Des caractéristiques ou des typologies uniques n'ont pas été identifiées, comme c'est le cas du passage couvert vitré qui existe entre ces bâtiments bas et l'entrepôt reconverti en hôtel. Or, l'exploitation d'un tel dispositif serait très valorisante pour la fonction hôtelière. Enfin, la non concordance de la « grille » hôtelière avec celle de la structure du grand entrepôt donne lieu à des percements mal venus par rapport au rythme de la composition - alors qu'il serait aisé de s'inscrire de manière systématique et relativement neutre dans celle-ci.

De manière générale, la CRMS constate que pour l'instant le projet n'exploite pas réellement les caractéristiques et atouts exceptionnels des bâtiments existants. La proposition d'implanter une « petite tour » de logement sur le site est incongrue ne compense en rien ce défaut d'étude. Le projet mérite donc d'être poursuivi ou réorienté sur différents points, explicités ci-dessous.

### **Démolition du bâtiment C et du passage vitré ; construction d'un immeuble de logement**

Le bâtiment bas à front du quai et le passage vitré qui sont vouées à la démolition dans le projet présentent un intérêt patrimonial indéniable. Il s'agit de témoins intéressants du fonctionnement de l'ancienne brasserie : la rue intérieure, couverte par une verrière monumentale servant de quais de déchargement, était positionnée stratégiquement entre les anciens magasins et le bâtiment à rue. Celui-ci abritait des fonctions logistiques et constituait l'interface avec la ville. Les deux constructions présentent par ailleurs un intérêt architectural et s'inscrivent parfaitement dans un ensemble d'une grande cohérence architecturale.

Dès lors, la Commission ne peut admettre la démolition de ces constructions pour l'aménagement d'un parking à ciel ouvert et la construction d'un immeuble de logement sous forme d'une « petite tour » dans le site. Elle estime inopportun de remplacer un front bâti cohérent par une banale clôture et un parking. Non seulement ces interventions constitueraient une mauvaise interface avec l'espace public mais elles nuiraient à la lecture du fonctionnement industriel du site et à sa valeur d'ensemble. Il en va de même de l'aménagement d'un parking ouvert/couvert au rez-de-chaussée du nouvel immeuble de logement construit sur pilotis. Ces aménagements seraient, en outre, peu valorisants pour la nouvelle affectation : dans le projet, l'accès à l'hôtel se ferait via une entrée confidentielle (aménagée dans la grille) tandis que l'accueil serait aménagé à l'arrière-plan du parking dans une partie de l'ensemble excentrée et peu visible. Par ailleurs, l'aménagement des abords qui figure sur les plans est presque exclusivement minéral et ne correspond pas aux images de synthèse qui montrent un aménagement verdurisé.

Dès lors, la Commission souhaite que le projet soit réorienté de manière à conserver ces deux constructions. En effet, il semble pertinent d'exploiter le bâtiment à rue pour y aménager une

entrée et un accueil plus valorisants et bien visibles. Cette option permettrait, par ailleurs, de gagner de l'espace pour l'aménagement des chambres dans le volume arrière.

La rue vitrée existante devrait également être préservée et intégrée dans le nouveau programme: il s'agit d'un dispositif remarquable et unique dont la mise en valeur constituerait une plus-value considérable pour l'hôtel.

Enfin, la Commission s'interroge sur l'option de construire des logements sur le site : s'agit-il d'une demande de la Commune ou d'une initiative du promoteur ? Si la création de logements sur le site était indispensable, leur réalisation devrait être étudiée en fonction de la conservation du bâtiment à front de rue et de la verrière ainsi que d'une intervention cohérente par rapport à l'ensemble du site.

### **La reconversion du bâtiment A**

Ce bâtiment est constitué par l'ancien magasin à bières (1931-1935), à savoir un entrepôt imposant de 5 niveaux, caractérisé par des façades presque entièrement aveugles. Il s'agit d'une construction mixte (ossature et dalles en béton ; façades en maçonnerie de brique). Il est flanqué d'un volume plus bas destiné au nettoyage des fûts (1916). Ces deux volumes seraient reconvertis en hôtel : les 150 chambres seraient aménagées dans les 5 niveaux du grand entrepôt, tandis que l'accueil et les espaces communs seraient organisés dans le volume bas. Afin d'assurer un apport de lumière naturelle dans les chambres, les façades du grand entrepôt seraient percées d'un nombre important de nouvelles baies. A l'intérieur, les chambres seraient aménagées selon un plan répétitif à chaque étage, sans rapport avec la structure interne.

Si la CRMS ne remet pas en cause l'option de reconvertir le bâtiment A en hôtel et si elle comprend que ce choix nécessite des interventions importantes sur le bâtiment, notamment sur les façades, elle estime que le projet devrait être revu sur plusieurs points de manière à mieux respecter la typologie et les caractéristiques architecturales du grand entrepôt. Elle constate, en effet, que le plan nie sa trame industrielle si caractéristique de la structure au profit d'un aménagement standardisé peu adapté et peu valorisant (les colonnes sont parfois situées au milieu des chambres). Ce parti a pour conséquence que les nouvelles baies créées dans les façades ne reflètent pas non plus la logique structurelle du bâtiment. Celles-ci seraient positionnées de manière plus ou moins aléatoire, au lieu de s'inscrire dans la composition régulière des façades. En outre, au rez-de-chaussée, les baies existantes seraient systématiquement transformées alors que leur remise en valeur contribuerait à donner sens à l'ensemble.

Dès lors, la Commission estime qu'il convient de revoir l'aménagement du grand entrepôt de manière à ce que les chambres s'inscrivent logiquement dans le rythme de la structure et des colonnes portantes. La Commission ne s'oppose pas au principe de percer les façades par de nouvelles baies, malgré le fait que cela modifierait leur caractère austère et massif. Les nouvelles baies devraient toutefois tirer profit de la logique de composition du bâtiment et refléter sa trame intérieure répétitive.

Aux endroits où des ouvertures existent déjà, notamment au rez-de-chaussée et au dernier étage du grand entrepôt (ainsi que dans le petit volume bas), il conviendrait de les réutiliser au maximum. La préservation de la rue vitrée, comme demandé ci-dessus, nécessiterait de revoir le programme du rez-de-chaussée de ce côté de l'entrepôt : on pourrait y aménager des fonctions

qui permettent de réexploiter les ouvertures existantes tout en créant une bonne interface avec « la rue vitrée » (petits commerces, salles communes, terrasse couverte, etc.).

Pour ce qui concerne le dernier niveau, la Commission demande d'apporter une attention particulière à la frise d'arceaux qu'elle demande de préserver. Il s'agit en effet d'un couronnement soigné du bâtiment qui est fort visible dans le paysage urbain et dont presque toutes les ouvertures existantes seraient condamnées, tandis que de nouvelles ouvertures seraient créées là où il n'en existe pas. La Commission demande d'adapter l'aménagement de ce niveau en fonction de la conservation des ouvertures existantes.

Elle estime, par ailleurs, qu'un effort particulier devrait être consenti pour étudier des baies et des châssis présentant une typologie qui s'inscrit dans le vocabulaire industriel des façades. L'utilisation de châssis standard en PVC devrait en tout cas être abandonnée.

Les coupes jointes au dossier (plan S100 et S300) montrent qu'à certains niveaux, les dalles existantes présentent une surépaisseur importante (dalles à haute résistance) qui disparaît dans le projet. La Commission s'interroge sur cette intervention. Elle préconise la conservation maximale de la structure et son utilisation au maximum de ses caractéristiques et potentialités techniques.

Le bâtiment A serait isolé à l'intérieur afin d'augmenter sa performance énergétique. La Commission décourage cette intervention qui serait préjudiciable pour la bonne conservation des façades (renforcement des ponts thermiques à hauteur des dalles et de la structure ; augmentation des chocs thermiques dans la maçonnerie des façades). Elle diminuerait aussi considérablement l'inertie du bâtiment.

Par ailleurs, la CRMS s'interroge sur le statut de l'espace formé par l'ancien lit de la petite Senne jouxtant la façade arrière : s'agit-il d'un espace public ? Comment et par qui est-il géré ? L'ouverture de cette façade, et notamment la création de baies pour les chambres situées au rez-de-chaussée ne risque-telle pas créer des problèmes de voisinage ?

Pour ce qui concerne le volume bas, la CRMS demande également de mieux respecter la typologie des baies existantes et de ne pas introduire des ouvertures hors proportions et étrangères à l'expression industrielle. Le traitement de la façade avant de ce bâtiment bas (où se situe l'entrée à l'hôtel dans le projet actuel) devrait, donc être profondément revu.

## **La reconversion du bâtiment B**

Ce bâtiment, qui appartient à la première phase de construction du site (1916), comprenait les anciennes salles de brassage à proprement parler. Il serait reconverti en salles « polyvalentes », liées au fonctionnement de l'hôtel.

De manière générale, la Commission constate que cette partie du projet est assez respectueuse du patrimoine et exploite de manière judicieuse les espaces existants. La Commission attire toutefois l'attention sur les points suivants, qui devraient être mieux documentés ou réétudiés :

- Le projet propose de créer une entrée propre à ce bâtiment sur le quai du Hainaut. La Commission ne s'oppose pas à ce principe mais estime que cette nouvelle entrée devrait être plus lisible et mieux s'inscrire dans la façade avant. Les proportions et la typologie de la

nouvelle entrée devraient être revues dans cet objectif. A l'intérieur, l'espace dédié à l'accueil pourrait également être plus valorisant. Dans le projet, il s'agit d'un espace relativement réduit entouré d'un bloc sanitaire.

- Les traces des anciennes cuves semblent être partiellement préservées dans le projet et intégrées dans le nouvel aménagement. La CRMS demande toutefois de documenter soigneusement l'ensemble des anciens témoins de l'affectation d'origine du bâtiment et de les conserver au maximum. Dans ce cadre, elle s'interroge en particulier sur l'ancien bassin de germeoir de fermentation en inox, situé sous la toiture « à flans » dont la forme particulière s'explique uniquement par la présence de cette cuve. Cet élément exceptionnel doit être préservé.

- La Commission prend bonne note du fait que les façades de ce bâtiment ne seraient pas isolées.

### Conclusion

Pour conclure, la Commission estime que le projet devrait être revu sur plusieurs points importants. Dans ce cadre, elle insiste, en particulier, sur la conservation du bâtiment à rue (ancien logement du Directeur) et du passage vitré, ainsi que sur la reconversion du grand entrepôt (magasin à bière) dans un plus grand respect de ses caractéristiques structurelles et architecturales. Dans un souci de dialogue, avant d'émettre son avis définitif, elle souhaite rencontrer la Commune de Molenbeek ainsi que les administrations régionales concernées (Direction de l'Urbanisme et Direction des Monuments et des Sites) pour débattre du projet et des possibilités d'exploiter au mieux les caractéristiques intrinsèques de cet ensemble industriel remarquable.